

Jaarverslag 2013



Woningbouwvereniging

Bergopwaarts

Jaarverslag 2013

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Volkshuisvestelijke Prestaties	4
1.1 Tevreden klanten	4
1.1.1 Huren	4
1.1.2 Leefbaarheid	5
1.1.3 Dienstverlening	6
1.2 Passend bezit.....	7
1.2.1 Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille	7
1.2.2 Kwaliteit van de portefeuille	8
1.2.3 Grondposities	8
1.3 Gezond Bedrijf.....	9
1.3.1 Financiële continuïteit	9
1.3.2 Onze mensen zijn ons krachtigste instrument	10
1.4 Samenwerking.....	11
1.4.1 Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak.	11
1.4.2 Partner van gemeenten	11
1.4.3 Zorg en welzijn	11
1.4.4 Overige partners	11
1.5 Verantwoording	12
1.5.1 Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts	12
1.5.2 Verbindingen	13
1.5.3 Financiële prognose	13
1.6 Verslag van de Ledenraad	14
1.7 Verslag Raad van Commissarissen	16
1.8 Verslag Directeur-bestuurder	23
2. Geconsolideerde jaarrekening	26
2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013	26
2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013	28
2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013 (directe methode)	29
2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.....	30
2.4.1 Algemene toelichting	30
2.4.2 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen	31
2.4.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	32
2.4.4 Vastgoedbeleggingen	37
2.4.5 Financiële vaste activa	39
2.4.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	43
2.4.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	46
2.4.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	48
2.4.9 Kasstroomoverzicht	49
2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)	50
2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (x € 1.000).....	61
2.7 Enkelvoudige jaarrekening	69
2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013	71
2.9 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	72
3. Ondertekening van de jaarstukken	81
4. Overige gegevens	82
5. Bijlage kerncijfers	83
6. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	85

Voorwoord

Samen ondernemen voor sociaal wonen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is zich bewust van haar maatschappelijke taak en de verwachtingen die de markt, de samenleving, de politiek en de klant van haar heeft. Dat laten we ook nadrukkelijk zien. We spelen dan ook een actieve rol op het vlak van wonen, wijkbeheer en bij de ontwikkeling van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed. Wij zijn een woningcorporatie die in Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert, Someren en Delft bijna 5000 woningen beheert. 2013 was geen gemakkelijk jaar; in dit jaarverslag maken we de balans op.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk

De verhuurdersheffing werd als prominent onderdeel van het Woonakkoord een voldongen feit. Dat overheidsbesluit heeft een enorme invloed op de woningmarkt en de corporatiesector in het bijzonder. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen komt onder grote druk te staan. De betaalbaarheid omdat - naast de effecten van de crisis - corporaties niet anders kunnen dan de huren extra verhogen. De beschikbaarheid omdat het betalen van deze heffing ertoe leidt dat corporaties minder kunnen investeren.

Onze koers blijft overeind

Een toets van ons ondernemingsplan leert dat de missie van Bergopwaarts, 'Samen ondernemen voor sociaal wonen', onverkort van toepassing is en blijft. Het is een bevestiging van de juiste strategie en koers. Wij blijven ons samen met onze partners inzetten voor diegenen die zelf moeilijk in huisvesting kunnen voorzien. Wij hebben bewezen een betrouwbare maatschappelijk ondernemer te zijn. Onze strategie en doelen dragen bij aan de effecten: Gezond bedrijf, Tevreden klant, Passend bezit en Duurzaam samenwerken.

Een beeld vormen over onze koers

In het ondernemingsplan heeft Bergopwaarts betaalbaarheid en beschikbaarheid samengebracht onder de noemer 'passend bezit'. Vergrijzing en ontgroening zien we in onze regio toenemen. Door effectiever gebruik te maken van de bestaande woningen wil Bergopwaarts aantrekkelijke kwaliteitswoningen blijven verhuren voor een scherpe prijs. Ondersteund door onze Ledenraad en samen met de huurdersorganisatie, HBO De Peel, hebben we aandacht voor de woonlasten van onze huurders. We betrekken ze bij onze plannen en geven hun graag de regie over hun leven en wonen. Betaalbaarheid vraagt een kritische houding ten aanzien van de uitgaven die gedaan worden in het beheer van de woningen. Door slimmer te werken en mogelijk ook dingen niet meer te doen, wil Bergopwaarts de onderhouds- en bedrijfslasten verder terugbrengen.

Bouwproductie

Ondanks de crisis hebben we in 2013 de bouwproductie op gang weten te houden en hebben we in diverse samenwerkingsprojecten 188 nieuwe, vooral sociale huur, woningen gebouwd. Dat al deze woningen direct verhuurd zijn, is een teken dat de klant onze projecten waardeert. We hebben diverse projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd dan wel opgestart.

Koop en verkoop

Uit onze bestaande voorraad hebben we 76 woningen verkocht waarvan 66 met Koopgarant, waardoor een grotere groep huurders de kans kreeg ook een huis te kopen met korting. Er zijn 24 koopgarantwoningen teruggekocht, drie woningen zijn in verhuur genomen. De verkoop van nieuwbouwwoningen is teleurstellend verlopen; een aantal nieuwbouw koopwoningen hebben we voorlopig verhuurd.

De klant heeft de regie

Vanuit het Strategisch Voorraad Beleid hebben we een eerste aanzet gegeven tot transformatie van ons bezit. Door onderhoud aan ons bezit slim te organiseren, houden we onze woningen tegen betaalbare kosten op peil. We geven de klant steeds meer de regie. Zo hebben we het klantgericht binnenonderhoud ingevoerd, waarbij de klant zelf bepaalt wat voor onderhoud op welk moment wordt uitgevoerd.

Klantcontact

Goed, helder en vriendelijk klantcontact is voor Bergopwaarts belangrijk. Met de lancering van de nieuwe website met een modern klantportaal hebben we daarvoor veel meer nieuwe mogelijkheden. Hiermee is een grote stap gezet in het verbeteren van onze digitale dienstverlening.

Leefbaarheid

Dat wij met wonen niet alleen het huis en de stenen bedoelen, blijkt uit onze investeringen ter verbetering van de leefbaarheid. Zo hebben we bijgedragen aan de aanstelling van buurtsport-coaches en ondersteunen wij burger- en/of verenigingsinitiatieven, die bijdragen aan een betere leefomgeving van onze klant of aan de hele gemeenschap. Veel aandacht besteden we aan het beperken van overlast die sommige bewoners ervaren van anderen. Ondanks de problemen die steeds meer van onze huurders ondervinden van de crisis, hebben we de huurachterstanden binnen acceptabele grenzen weten te houden door vroegtijdig te anticiperen en in gesprek te gaan met onze klanten.

Tenslotte

In dit jaarverslag leest u wat Bergopwaarts in 2013 gedaan heeft op het gebied van huurverhoging, bedrijfslastenverlaging, transformatie van bestaande woningen en nieuwbouw. Zo kunt u zich een beeld vormen over de koers die Bergopwaarts vaart.

Wij wensen u veel leesplezier!

Chris Theuws
Directeur-bestuurder

1. Volkshuisvestelijke Prestaties

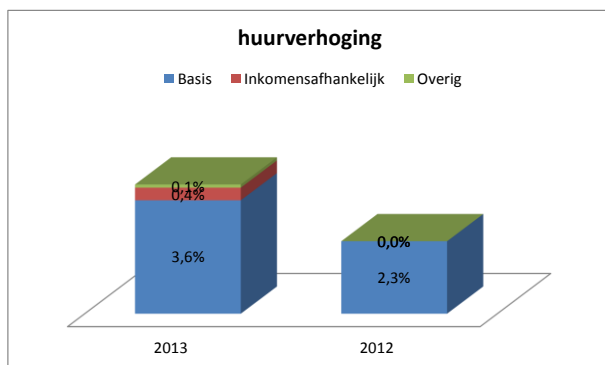
1.1 Tevreden klanten

Bergopwaarts draagt bij aan betaalbaarheid van zijn huurders in deze veranderende tijden.

1.1.1 Huren

Betaalbare woningen

Bergopwaarts ziet af van het vragen van de maximale huur. Zo dragen we bij aan de betaalbaarheid van de woningen van onze huurders. Eind 2013 vroegen we 62% van de huur (exclusief schaarste-punten), die maximaal gevraagd mag worden op basis van de kwaliteit van de woning. Dit wil Bergopwaarts blijvend kunnen doen. Daarom zijn onze streefhuren 75% voor kleine grondgebonden woningen en appartementen en 70% voor grote grondgebonden woningen en appartementen.



Bergopwaarts heeft in 2013 92 bezwaren ontvangen tegen de huurverhoging. Voor 56 huurders is het inkomensafhankelijke deel teruggedraaid.

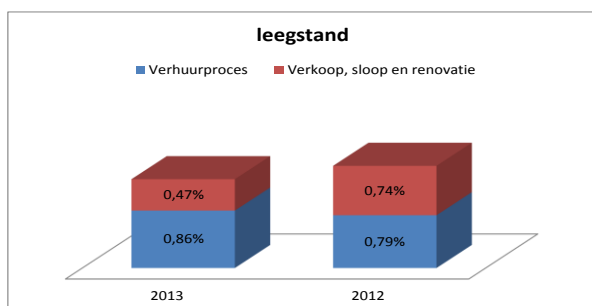
Er zijn 10 bezwaren gemeld bij de huurcommissie, in alle gevallen is de huurder niet in het gelijk gesteld.

Huurtoeslag

Bergopwaarts streeft er naar om mensen passend te huisvesten, waardoor de aanspraak op huurtoeslag beperkt is.

Leegstand zoveel mogelijk voorkomen

Als een woning vrijkomt willen we die het liefst direct verhuren aan nieuwe bewoners. Het voorkomen van leegstand is een belangrijke doelstelling en daarom hebben we in 2013 enkele maatregelen genomen. Leegstand ontstaat niet alleen na het vertrek van huurders, maar ook na de verkoop van een woning, het opleveren van nieuwbouw en bij sloop- en renovatieprojecten. Vooral het verkoopproces en het hoge aantal nieuw op te leveren woningen heeft voor een hogere leegstand gezorgd. In de Bloemenwijk te Asten heeft de renovatie nog impact op de leegstand. Dit grote project is bijna afgerond.



Vooral de verkopen, de renovatie van de Bloemenwijk in Asten en het hoge aantal nieuwe opleveringen hebben in 2013 voor leegstand gezorgd.

Met een toewijzing van 95,8% voldoet Bergopwaarts ruim aan de wettelijke eis.

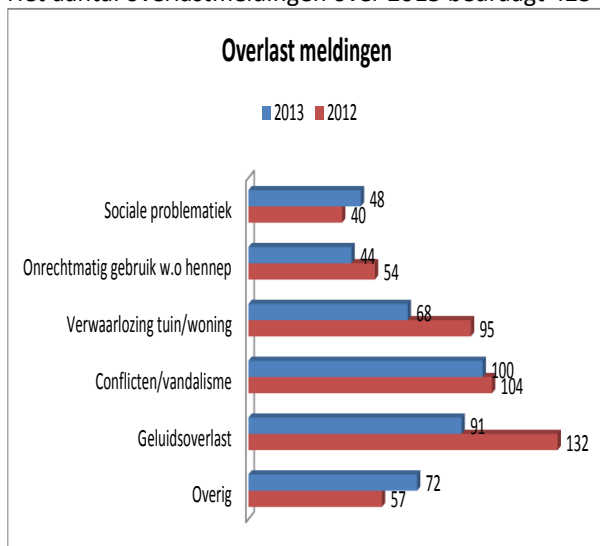
In 2013 zijn 464 woningen van Bergopwaarts verhuurd. Van deze verhuringen zijn er 34 verhuurd in het kader van tijdelijke verhuur en hebben 34 woningen een huurprijs > € 681,02. Van de 430 verhuringen tot een huurprijs van € 681,02 zijn er 412 verhuurd aan mensen met een inkomen onder de € 34.229. Met een

toewijzing van 95,8%, voldoet Bergopwaarts ruim aan de eis van 90%. De mutatiegraad is in vergelijking met voorgaande jaren stabiel gebleven. Wel zien we het aantal reacties op ons woningaanbod teruglopen.

1.1.2 Leefbaarheid

Overlast en ontruiming

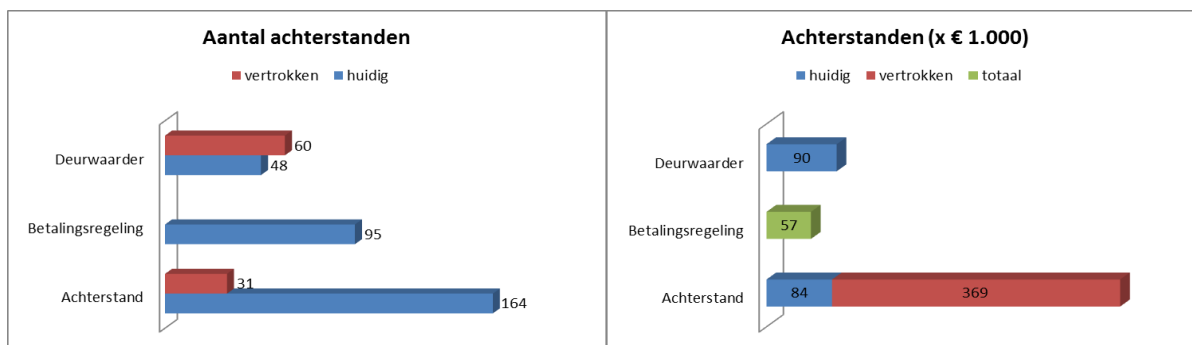
Het aantal overlastmeldingen over 2013 bedraagt 423 (2012: 482). Naar categorie is de verdeling als volgt:



Buurtbemiddeling helpt ons de overlast situaties tussen burens op te lossen. De overlast is ten opzichte van 2012 gedaald.

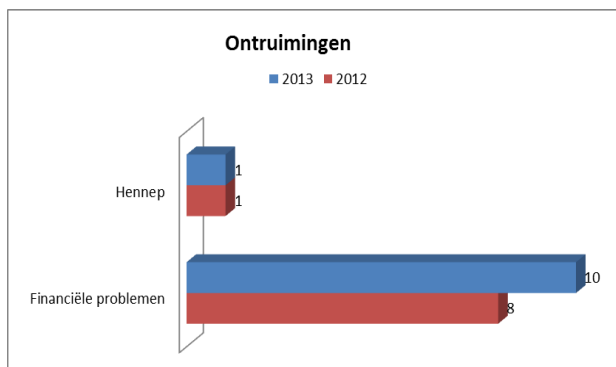
Betalingsachterstanden

Door een actieve benadering wil Bergopwaarts achterstanden bij mensen die betalingsproblemen hebben zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt snel ingegrepen als een achterstand ontstaat en er wordt streng gelet op gemaakte betalingsafspraken. Het aantal achterstanden en de bedragen, verdeeld naar huidige en vertrokken huurders is weergegeven in onderstaande grafiek.



Als definitief oninbaar heeft Bergopwaarts afgelopen jaar € 193.900,= afgeschreven. Dit is 0,69% van de jaarhuur. In 2013 zijn 10 woningen ontruimd vanwege een huurachterstand.

De huurachterstand is toegenomen van 0,63% naar 0,82%. De gevolgen van de economische situatie treft ook onze huurders.



Landelijk gezien hebben wij een heel laag uitzettingspercentage mede door onze directe aanpak.

Leefbaarheidsmaatregelen

Bergopwaarts heeft in 2013 € 302.000 uitgegeven aan leefbaarheidsmaatregelen. Dit bedrag is besteed aan sociale en fysieke maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren volgens onderstaande specificatie.

Sociaal	Bedrag
Wijkbeheerders	60.100
Buurtbemiddeling	19.600
Woonbegeleiding	52.000
Beheer woonwagenlocaties	64.200
Beheer cpl. De Koning	86.600
Totaal	282.500

Fysiek	Bedrag
Aanbrengen voorzieningen	19.300
Totaal	19.300

1.1.3 Dienstverlening

Ondanks onze zorgvuldigheid om processen zo goed mogelijk uit te voeren, hebben wij ook enkele klachten ontvangen over onze dienstverlening. Twee van de ontvangen meldingen zijn behandeld in de geschillencommissie. Deze zijn deze naar tevredenheid afgehandeld.

Klanttevredenheid

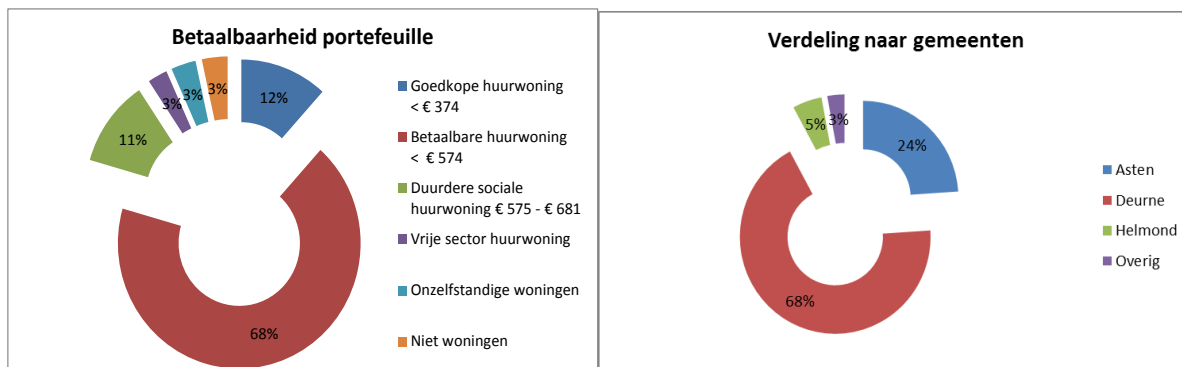
Onze klanttevredenheid wordt op drie onderdelen gemeten. De woning, de omgeving en onze dienstverlening. De laatste scores (2011) zijn als volgt. In 2014 wordt weer een grote enquête gehouden.

Onderdeel	Cijfer
Woning	7,2
Woonomgeving	7,3
Dienstverlening	7,3

1.2 Passend bezit

1.2.1 Omvang en betaalbaarheid van de portefeuille

Ten opzichte van vorig verslagjaar is de portefeuille van Bergopwaarts met 100 verhuureenheden toegenomen, naast woningen zijn bijvoorbeeld ook de bedrijfsruimten en parkeerplaatsen in aantal toegenomen. Er zijn 152 nieuwe huurwoningen opgeleverd, 76 huurwoningen verkocht. Eind 2013 heeft Bergopwaarts 5109 eenheden in portefeuille die als volgt zijn samengesteld:



Opleveringen en ontwikkelportefeuille

In 2013 heeft Bergopwaarts 152 huur- en 36 koopwoningen opgeleverd. 19 huurwoningen zijn in aanbouw en 48 koopwoningen in ontwikkeling. In onderstaande tabel staat de verdeling over de projecten.

Projectnaam	Gemeente	Huur			Koop		
		A	B	C	A	B	C
Loovehof	Someren	5					
De Eeuwsels	Helmond	70					
Markt 14a	Helmond	8					
Steenweg	Helmond	9					
De Gitsels	Asten	20			4		
Emmastraat	Asten	10					
Loverbosch	Asten	12			6		
Zandbosweg	Deurne		8				11
Dorpsstraat	Neerkant		11				
Klavier	Laarbeek				26		37
Woonservice-zone	Liessel	18					

A = opgeleverd, B = in uitvoering, C = in voorbereiding.

Van de koopwoningen die opgeleverd zijn, zijn er zes nog niet verkocht. Bij de koopwoningen in voorbereiding geldt een 'voorverkoop' van 90% voor start bouw. Er zijn 79 huurwoningen opgeleverd waarvan de stichtingskosten > € 200.000. Het betreft hier 9 vrije sector huurwoningen en 70 sociale huurwoningen "De Eeuwsels" waar de verwervingskosten hoog waren. Van deze woningen waren 40 stuks ontworpen als markthuurling, maar bij de definitieve huurbepaling zijn deze woningen toch als sociale huur op de markt gebracht.

Verkopen

In het verslagjaar zijn 83 woningen verkocht, waarvan 7 nieuwbouw koopwoningen en 76 bestaande (huur)woningen. 10 woningen zijn in de vrije verkoop verkocht en 66 woningen met het product koopgarant. De verkopen hebben voor € 9,9 miljoen bijgedragen in de financiering van de nieuwbouw.

Van de 76 woningen die verkocht zijn, zijn er 14 verkocht aan zittende huurders.

Er zijn 24 Koopgarantwoningen teruggekocht, hiervan zijn er 3 teruggenomen in de huur. De totale koopgarantportefeuille bestaat eind 2013 uit 464 woningen. Een stijging van 54 ten opzichte van 2012.

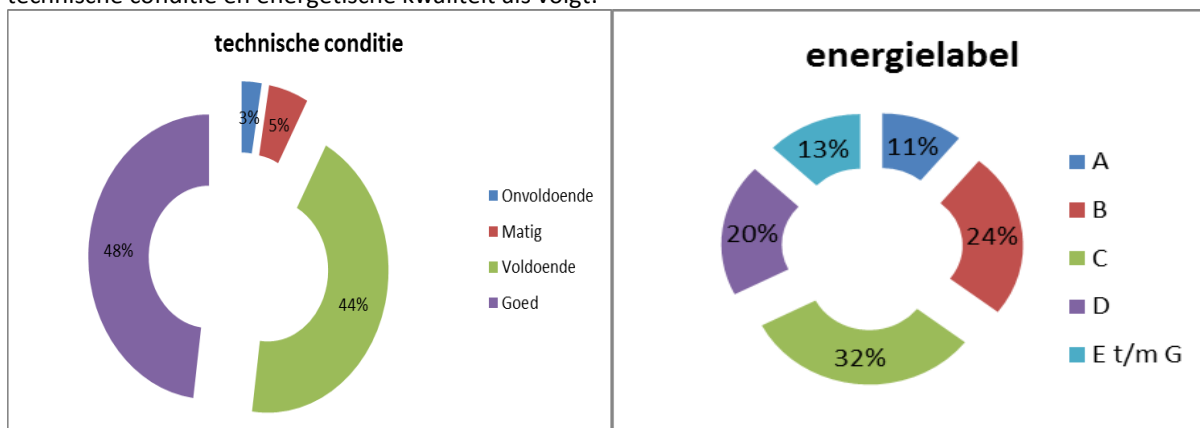
Sloop

Bergopwaarts heeft in 2013 geen woningen gesloopt. Ook hebben we op dit moment geen woningen in bezit met de bestemming sloop.

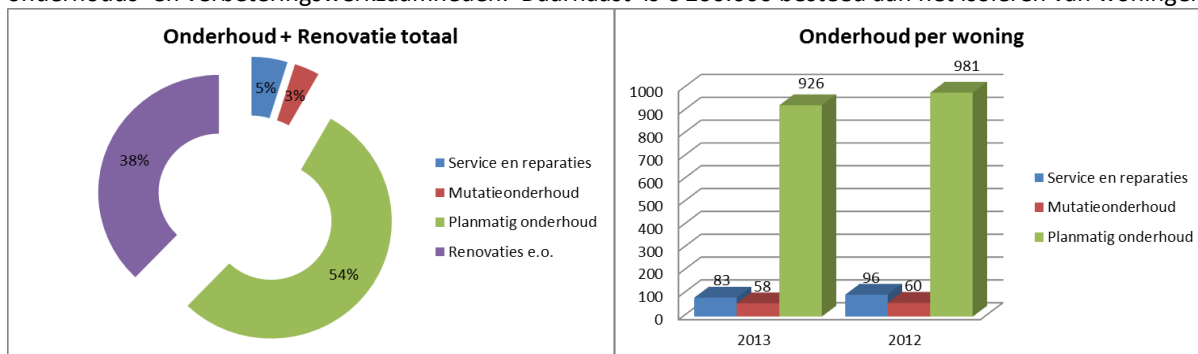
1.2.2 Kwaliteit van de portefeuille

Bergopwaarts heeft van oudsher veel grote eengezinswoningen. 74% van onze woningen heeft meer dan 142 punten in het systeem om woningen te waarderen (exclusief schaarstepunten). In de ogen van de Rijksoverheid zijn dat woningen die eigenlijk marktconform verhuurd horen te worden.

Voor onze onderhoudsplanning zijn conditiemetingen uitgevoerd op onze woningen. Maar een indicatie voor de kwaliteit van de woningen vormen ook de energielabels die zij hebben. Onze woningen scoren op de technische conditie en energetische kwaliteit als volgt:



Om het kwaliteitsniveau van de woningen op peil te houden heeft Bergopwaarts € 8.482.000 uitgegeven aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden. Daarnaast is € 200.000 besteed aan het isoleren van woningen.



1.2.3 Grondposities

Locatie	Plaats	M²	Jaar aankoop	Waardering (x € 1000)
Europastraat	Deurne	8.638	2008-2010	€ 3.435
Kruisstraat	Deurne	11.293	2004	€ -
Haspelweg	Deurne	19.254	2004	€ -
Zandbosweg	Deurne	2.825	2007	€ 1.404
Lungendonk	Someren	48.190	2008	€ 444
Plan Eevers	Deurne	39.023	2008	€ 394
Walsberg	Deurne	9.365	2002	€ 94
Berkenstraat	Deurne	4.628	2000	€ 88
Hoofdstraat 93-95	Liessel	2.650	2002	€ 184
Stiphout Zuid	Stiphout	9.877	2008	€ 440
Deltaweg	Helmond	6.020	2004	€ 1.567
Koning van Helmond	Helmond	4.200	2007	€ 1.038
Ceresstraat 2	Asten	2.120	2008	€ 957
Euwsels	Helmond	10.079	2010	€ 2.818
Klavier	Aarle-Rixtel	928	2012	€ 420
Totaal		179.090		€ 13.283

In de oordeelsbrief verslagjaar 2012 is door de minister opgemerkt dat Bergopwaarts langer dan 10 jaar in het bezit is van grond zonder dat daar een woonbestemming op rust. De 10-jaars termijn is in 2012 overschreden voor de posities Walsberg en Hoofdstraat 93-95 en het gaat om een nieuwe overschrijding. Wij gaan er voor

zorgen dat deze situatie beëindigd wordt door of een woonbestemming te verkrijgen of de grond af te stoten. Conform het verzoek van de minister is deze situatie onderwerp van gesprek met onze Raad van Commissarissen en zullen wij de minister binnen 1 jaar informeren over de stand van zaken op dat moment of eerder wanneer de situatie gewijzigd is.

1.3 Gezond Bedrijf

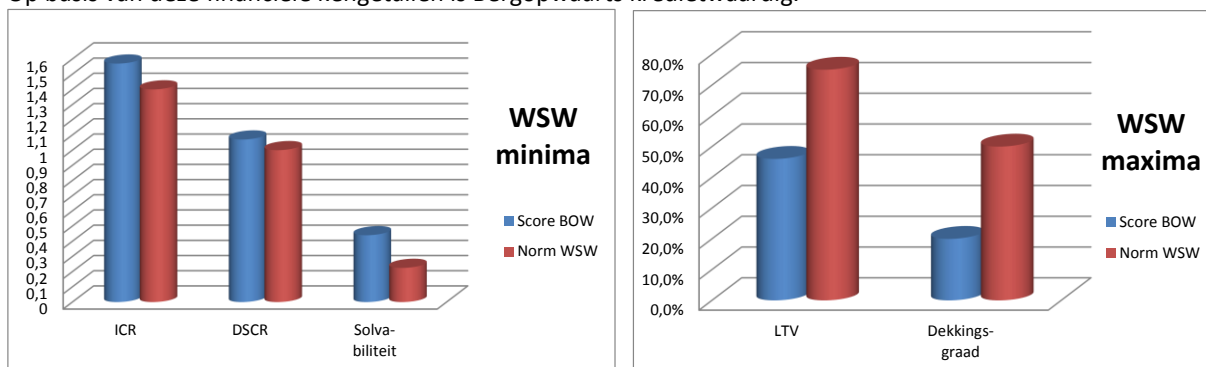
Goed wonen tegen een aantrekkelijke prijs, dat is Bergopwaarts!

1.3.1 Financiële continuïteit

Mensen tegen een aantrekkelijke huurprijs in een kwalitatief goede woning laten leven. Dat willen we onze doelgroepen bieden – nu, en ook in de toekomst. Dit is alleen mogelijk als daarvoor voldoende middelen beschikbaar zijn. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de volgende vragen en kengetallen:

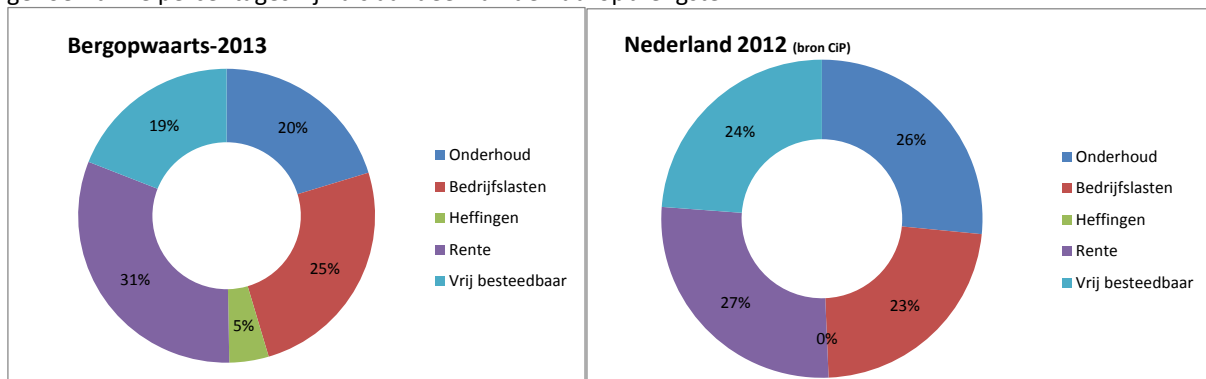
- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Kunnen we altijd onze rente betalen? | (ICR $\geq 1,4$) |
| 2. Zijn we in staat om rente én aflossingen te betalen? | (DSCR ≥ 1) |
| 3. Hebben we niet teveel geleend? | (LTV $\leq 75\%$) |
| 4. Hebben we genoeg eigen geld? | (Solvabiliteit $\geq 22,5\%$) |
| 5. Is de waarde van het onderpand voldoende? | (Dekkingsgraad $\leq 50\%$) |

Bergopwaarts scoort goed op deze kengetallen zoals blijkt uit de volgende grafieken. In de eerste grafiek dienen de scores boven de norm te liggen. In de tweede grafiek dienen de resultaten onder de norm te blijven. Op basis van deze financiële kengetallen is Bergopwaarts kredietwaardig.



Waar geven we ons geld aan uit?

Om een oordeel te kunnen vormen over de bedrijfsvoering is het belangrijk om te zien waaraan Bergopwaarts haar geld heeft uitgegeven en hoe die verdeling er uit ziet voor een gemiddelde corporatie in Nederland. Het deel van huuropbrengsten dat beschikbaar is voor investeringen en/of aflossingen is 'vrij besteedbaar' genoemd. De percentages zijn als aandeel van de huuropbrengsten.



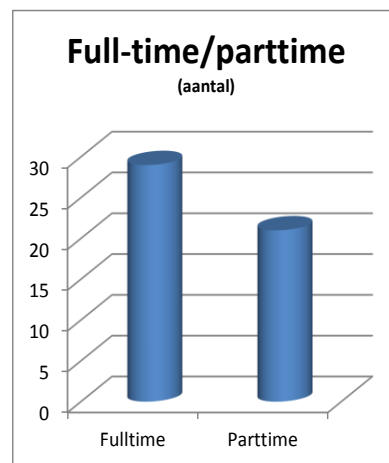
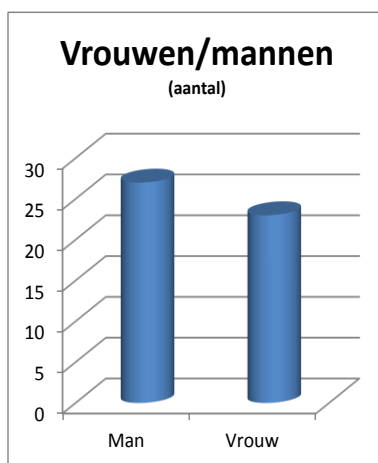
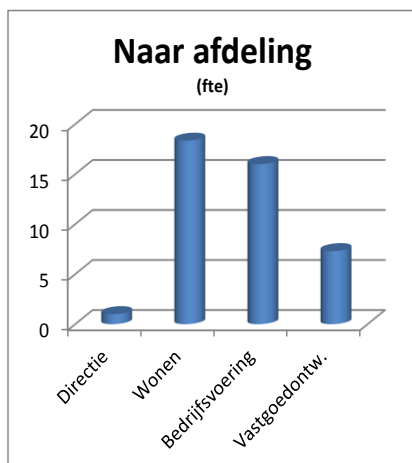
Ten opzichte van de landelijke cijfers heeft Bergopwaarts relatief minder geld vrij te besteden. Hierbij moet worden opgemerkt dat de landelijke cijfers 2013 nog niet beschikbaar zijn. Indien het heffingspercentage wordt gecorrigeerd op het landelijk vrij beschikbare deel is er evenveel vrij te besteden. In de bedrijfslasten zijn tevens opgenomen de gemeentelijke belastingen.

Het bedrijfsresultaat ziet er over 2013 als volgt uit:

	2013	2012
	x € 1.000	x € 1.000
Opbrengsten		
Huuropbrengsten	27.510	26.064
Opbrengsten servicecontracten	766	666
Overige opbrengsten	425	1.189
	28.701	27.919
Lasten		
Loonkosten	3.123	3.269
Onderhoud	5.274	5.577
Leefbaarheid	302	383
Lasten servicecontracten	753	663
Overige bedrijfslasten	5.715	4.042
Rentelasten	8.600	6.898
Waardeverandering belegging	2.612	0
	26.379	20.832
Bedrijfsresultaat	2.322	7.087
Waardeveranderingen vastgoed		
Verkoopresultaat	634	-1.730
Afschrijvingen	-11.986	-12.501
Waardeveranderingen	-11.168	7.531
Belastingen	738	-1.202
	-21.782	-7.902
Resultaat na belastingen	-19.460	-815

1.3.2 Onze mensen zijn ons krachtigste instrument

Mensen zijn onmisbaar om de ondernemingsdoelen van Bergopwaarts te realiseren. De behoefte aan capaciteit, zowel kwalitatief als kwantitatief, hangen mede af van deze doelen. Het geeft een beeld wie Bergopwaarts is. Het personeelsbestand is afgelopen jaar met 4,18 fte gekrompen, als gevolg van functies die zijn vervallen, omdat we een aantal dingen niet meer doen en omdat we dingen anders en slimmer doen. Eind 2013 heeft onze bezetting de volgende omvang:



1.4 Samenwerking

1.4.1 Huurders hebben bij Bergopwaarts inspraak.

De huurders zijn binnen onze vereniging vertegenwoordigd via de Ledenraad. De leden van de Ledenraad zijn allen huurders en gekozen door de huurders/leden van Bergopwaarts. Afgelopen jaar is door de Ledenraad goedkeuring gegeven aan het jaarverslag 2012 en de volkshuisvestelijke doelen voor 2014. Daarnaast zijn er diverse besluiten genomen voor de Ledenraadsverkiezing van 2014.

De Huurders Belangen Organisatie (HBO) De Peel bestaat geheel uit huurders. Deze organisatie heeft als motto 'Huurders voor huurders'. De onderwerpen die het afgelopen jaar met Bergopwaarts besproken en behandeld, zijn:

- De jaarlijkse huurverhoging
- Veranderingen met betrekking tot onderhoud, zijnde het klantgericht binnenonderhoud.
- Opzetten van het woonlastenonderzoek
- Woningwaardering voor sommige garages
- Servicekosten

Bij belangrijke investeringen hebben de bewoners inspraak via 'bewonerscommissies'. In 2013 waren de volgende commissies actief bij onderstaande projecten:

Naam commissie	Omschrijving activiteiten
Bloemenwijk Asten	Begeleiden herstructurering, afspraken sociaal statuut
Bewonerscommissie De Wolfsberg	Servicekosten en puntenwaardering
Bewonerscommissie De Molenberg	Herinrichting gemeenschappelijke ruimte

1.4.2 Partner van gemeenten

Bergopwaarts beschouwt zichzelf als partner in de gemeenten Deurne, Asten en Helmond. Met de gemeentes Gemert-Bakel, Laarbeek, Someren en Delft zijn geen prestatieafspraken gemaakt, omdat Bergopwaarts in deze gemeenten over een kleine woningvoorraad beschikt.

Met de gemeenten waarvan we partner zijn, hebben we de volgende prestatieafspraken gemaakt. Ze dragen bij aan de gemeentelijke woonvisies.

Gemeente	Visie	Afspraken
Asten	Ja	Bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, zorg
Deurne	Ja	Kernvoorraad, nieuwbouw, wijkbeheerders
Helmond	Ja	Bijzondere doelgroepen, nieuwbouw

1.4.3 Zorg en welzijn

Steeds vaker goede zorg in de eigen woning. Bergopwaarts biedt passend aanbod!

Steeds vaker willen mensen die behoefte hebben aan intensieve verzorging of verpleging, gelijkwaardige zorg krijgen in de eigen woning. Zo kunnen ze zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Bergopwaarts speelt hierop in door een passend aanbod te creëren. Zo krijgen we steeds meer te maken met het prestatieveld Zorg. Eind 2013 heeft Bergopwaarts 289 woningen die aangeboden worden aan mensen met een zorgindicatie.

Veelal gaat het dan om woningen met nul-treden. Verder zijn in 2013 voor € 34.621 voorzieningen in woningen aangebracht om zorg te kunnen verlenen. Het gaat dan om aanpassingen waarin niet werd voorzien door AWBZ of WMO.

De belangrijkste zorgpartijen waarmee Bergopwaarts samenwerkt, zijn De Zorgboog, Savant, Stichting ORO, Kempenhaeghe en SMO.

1.4.4 Overige partners

Ketensamenwerking

Naast genoemde samenwerkingen, werkt Bergopwaarts intensief samen met haar belangrijkste leveranciers en collega-corporaties. Doel is om een goede prijs-kwaliteit verhouding te krijgen voor af te nemen producten en diensten. De relatie gaat dan verder als opdrachtgever/opdrachtnemer. Voorbeelden hiervan zijn kennisbundeling, schaalvergroting en ketenintegratie.

Sponsoring

In 2013 is er in totaal bijna € 44.500 aan sponsoring uitgegeven, om invulling te geven aan onze maatschappelijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid in het kader van zorg en leefbaarheid, waarbij is gekeken naar het woongenot in een buurt of wijk waar een substantieel deel van de woningen in bezit zijn. Ook diende de sponsoractiviteit bij te dragen aan een of meerdere genoemde effecten uit het Ondernemingsplan 2013 - 2016.

Bijdragen zijn onder andere geleverd aan: het lustrumjaar van Royal Music Night, Instrumentenfonds van de muziekschool in Deurne, Spel zonder Grenzen in Asten, de kunst- en klokkenmanifestatie 'Asten klinkt als een klok' en een Meidenvoetbalmiddag. De aanhangwagen, de BergOpbox, en caddy zijn ingezet tijdens de rolstoelmeurdaagse in Deurne.

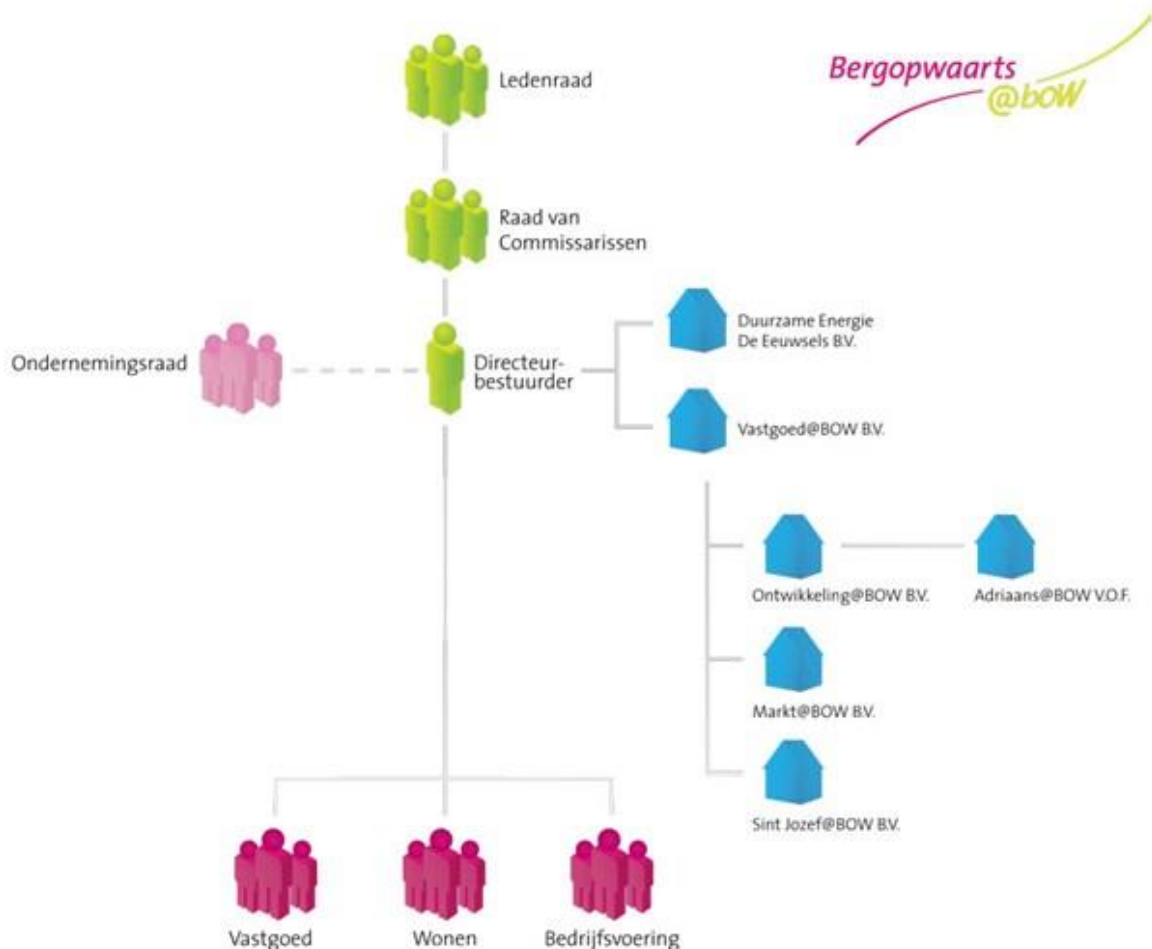
Ook zijn er via Bergopwaarts kortingskaartjes aangeboden voor huurders voor voorstellingen in het Cultuurcentrum Deurne. En er zijn bijdragen geleverd aan de nieuwe Multifunctionele Accommodaties in Vlierden en Ommel.

Er is in 2013 geen geld uitgegeven aan internationale initiatieven op het gebied van volkshuisvesting.

1.5 Verantwoording

Onze woningbouwvereniging heeft een structuur waarin alle elementen van goede governance zijn vertegenwoordigd. Als vereniging heeft Bergopwaarts een democratisch gekozen Ledenraad. Naast de Ledenraad kent onze organisatie een Raad van Commissarissen en het Bestuur, gevormd door de directeur-bestuurder. Ieder van deze organen vervult binnen Bergopwaarts een eigen transparante rol, die is vastgelegd in de statuten en in reglementen.

1.5.1 Structuur Woningbouwvereniging Bergopwaarts



HBO De Peel voert overleg en adviseert de directeur-bestuurder conform de uitgangspunten van de wet op het overleg huurders-verhuurder, de Overlegwet.

De organisatie kent 3 afdelingen; Wonen is verantwoordelijke voor het portefeuillemanagement, verhuur en onderhoud van het bezit; Vastgoed is opdrachtnemer voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw en het uitvoeren van planmatig onderhoud; Bedrijfsvoering is verantwoordelijk voor alle back office werkzaamheden.

De medewerkers worden vertegenwoordigd door de ondernemingsraad die de directeur-bestuurder adviseert over organisatorische aangelegenheden in relatie tot de Wet op de Ondernemingsraden.

1.5.2 Verbindingen

Bergopwaarts kent een verbindingsstructuur. De directeur-bestuurder oefent namens de vereniging het stemrecht op de aandelen in de verbindingen uit. Het toezicht van de Raad van Commissarissen strekt zich ook uit tot de verbindingen van de vereniging. Er wordt hetzelfde besluitvormingstraject en toezichtkader gehanteerd als voor de vereniging. Dit is ook vastgelegd in het verbindingsstatuut dat geldt als leidraad voor het aangaan van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Drie keer per jaar wordt er separaat over de verbindingen gerapporteerd.

Bij duurzame samenwerking met derden of activiteiten die los staan van de verhuur van woningen kan Bergopwaarts besluiten de samenwerking vorm te geven, door hiervoor een afzonderlijk bedrijf op te richten. Eind 2013 heeft Bergopwaarts 6 van dit soort 'verbindingen'.

Verbinding	Belang	Plaats	Doel
Vastgoed @BOW B.V.	100%	Deurne	Beheren, financieren en exploiteren van registergoederen
Ontwikkeling @BOW B.V.	100%	Deurne	Verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen en vermogenswaarden in het algemeen.
Markt @BOW B.V.	100%	Deurne	Ontwikkeling en realisatie van vrije sector koop- en huurwoningen en bedrijfsonroerendgoed
Sint-Josef @BOW B.V.	100%	Deurne	
Adriaans @BOW VOF	50%	Helmond	Projectontwikkeling voor gezamenlijke rekening en risico. in Aarle-Rixtel, Het Klavier. Samen met Adriaans. Projektontwikkeling B.V.
Duurzame Energie De Eeuwsels B.V.	57,9%	Helmond	Gezamenlijke exploitatie warmte-koude opslagunit in project de Eeuwsels te Helmond. Samen met Woonpartners en Savant.

1.5.3 Financiële prognose

Bergopwaarts stelt jaarlijks een financiële meerjarenbegroting op om zo sturing te geven aan de financiële continuïteit. De ratio's voor de komende 5 jaar zien er op basis van de op 10 december 2013 vastgestelde meerjarenbegroting als volgt uit:

Meerjarenbegroting 2014-2018 vastgesteld RvC d.d. 10-12-2013	2014	2015	2016	2017	2018
Solvabiliteit	44,16%	45,84%	46,85%	48,26%	50,21%
<i>Norm solvabiliteit minimaal</i>	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%	22,50%
Loan-to-value	48,88%	48,11%	46,46%	45,33%	42,86%
<i>Norm loan-to-value maximaal</i>	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
ICR WSW-methode	1,71	1,75	1,82	1,85	2,02
<i>Norm ICR minimaal</i>	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
DSCR WSW-methode	1,20	1,23	1,26	1,28	1,39
<i>Norm DSCR minimaal</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dekkingsratio	20,44%	20,02%	19,53%	19,16%	18,15%
<i>Norm dekkingsratio maximaal</i>	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Rentabiliteit Eigen Vermogen	2,06%	2,50%	2,48%	2,53%	3,00%
<i>Norm rentabiliteit Eigen Vermogen (inflatie) min.</i>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Current ratio	0,92	0,89	0,67	0,67	0,68
<i>Norm current ratio</i>	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50

Kasstroomprognose meerjarenbegroting 2014-2018 (€ x 1.000)	2014	2015	2016	2017	2018
Ontvangsten totaal	31.099	32.391	33.770	35.672	37.426
Uitgaven totaal	-18.453	-19.896	-20.282	-21.361	-21.851
Kasstroom uit bedrijfsoperaties (excl. rente en VpB)	12.646	12.495	13.488	14.311	15.575
Rente en VpB	-7.005	-6.823	-7.650	-8.065	-8.144
Kasstroom uit operationele activiteiten (incl. rente en VpB)	5.641	5.672	5.838	6.246	7.431
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.845	-5.819	-11.028	-7.762	-2.377
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.738	-301	1.080	1.517	-5.051
Mutatie geldmiddelen	-2.942	-448	-4.110	1	3

In onze begroting hebben we de verhuurderheffing voor onbepaalde tijd ingerekend. De eerste vijf jaren neemt deze toe tot maximaal € 4,3 miljoen in 2017 waarna deze met inflatie blijft stijgen.

1.6 Verslag van de Ledenraad

De Ledenraad is de Algemene vergadering van woningbouwvereniging Bergopwaarts. Hij besluit over de onderwerpen die genoemd zijn in de statuten en reglementen. Voorts worden de leden van de Raad van Commissarissen benoemd door de Ledenraad. Belangrijk is dat tussen de Raad van Commissarissen en de Ledenraad een goed samenspel ontstaat. Dat is nodig omdat dit bepalend is voor de agendering van de onderwerpen, het advies over de vast te stellen volkshuisvestelijke doelen, het onderzoek naar de jaarstukken en naar het gevoerde beleid en de decharge over het gevoerde bestuur en het daarop gehouden toezicht. De Raad van Commissarissen functioneert daarmee als de 'oren en ogen' van de Ledenraad. De taakopvatting van de Raad van Commissarissen is daarop gericht en kan daardoor ook aanleiding geven zijn adviserende stem in de Ledenraad te laten horen. In de drie reguliere vergaderingen van de Ledenraad zijn de volgende onderwerpen besproken; jaarverslag 2012, volkshuisvestelijke doelen, de Ledenraadverkiezingen 2014 en de evaluatie 2013 met de Raad van Commissarissen. In twee themabijeenkomsten is gesproken over de continuïteit en broosheid van de Ledenraad en demografie van het werkgebied waarin Bergopwaarts actief is in relatie tot de gewenste vastgoedportefeuille. De voorbereidingen voor de verkiezingen 2014 is van start gegaan met het aanstellen van een verkiezingscommissie. In een extra vergadering is hierover met de voltallige Ledenraad gesproken en is tevens de onderlinge samenwerking met de Raad van Commissarissen geëvalueerd.

Overleg en besluiten

Datum	Onderwerp	Met	Besluit
23-4-2013	Jaarverslag en jaarrekening 2012	Bestuur	Goedkeuring jaarrekening en décharge verlening Raad van Commissarissen en bestuur
Thema 1	Continuïteit Ledenraad	-	Continuïteit en broosheid van de Ledenraad
Thema 2	Demografie en portefeuille	-	Gewenste ontwikkeling van de portefeuille op basis van demografische ontwikkelingen
17-12-2013	Volkshuisvestelijke doelen	Bestuur	Evaluatie doelen 2013 en goedkeuring doelen 2014
17-12-2013	Verkiezingen Ledenraad 2014	Bestuur	Goedkeuring verkiezingsreglement, kieskringen en beroepsprocedure
	Samenstellen verkiezingscommissie en evaluatie	Raad van Commissarissen	Verkiezingscommissie samengesteld.

Leden 2013

De leden zijn benoemd op 14 juni 2010 en treden allen op 10 juni 2014 af. Nagenoeg alle leden hebben aangegeven zich kandidaat te zullen stellen voor de verkiezingen die in mei 2014 plaatsvinden. De heer Berkvens heeft in 2013 zijn lidmaatschap van de Ledenraad neergelegd.

Naam	Naam	Naam
De heer A. van Deursen (voorzitter)	De heer G. van Goch	Mevrouw P. Timmers – van Lieshout
Mevrouw B. Oosterveen (vicevoorzitter)	Mevrouw C. van de Kimmenade	De heer J. van der Wallen
De heer F. Aarts	De heer A. Mirer	De heer D. Weerts
Mevrouw G. Franssen – van Son	De heer J. Nooijen	De heer J. Berkvens (tot medio 2013)
Mevrouw C. Frerichs – Grassens	De heer J. Seijkens	

Commissies

Vanuit de Ledenraad zijn onderstaande commissies ingevuld. Op deze wijze wordt de aanwezige expertise en specifieke kennis van de leden van de Ledenraad effectief ingezet en kan inhoudelijk dieper op onderwerpen ingegaan worden. De commissies geven advies aan de leden van de Ledenraad, waarna de Ledenraad zonder last of ruggespraak besluiten kan nemen.

Naam commissie	Leden
Sociaal maatschappelijke commissie	De heren Mirer en Van der Wallen, mevrouw Frerichs en Timmers
Benoemingscommissie	De heer Van Deursen en mevrouw Frerichs, Oosterveen en Franssen
Financiële commissie	De heren Aarts, Van Goch en Nooijen en mevrouw Van de Kimmenade
Verkiezingscommissie	De heren Aarts en Van Deursen en mevrouw Frerichs en Van de Kimmenade

Beloning

De leden van de Ledenraad ontvangen een vergoeding die in verhouding staat tot de mate waarin op de leden beroep wordt gedaan. De vergoeding wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen, na advies van de directeur-bestuurder en wordt jaarlijks geïndexeerd.

De vergoeding bedraagt in 2013:

Voorzitter	Vice-voorzitter	Leden
€ 813,38	€ 677,88	€ 542,30

Het werk van de Ledenraad speelt zich grotendeels achter de schermen af, maar maakt het daarmee niet minder interessant. De huidige Ledenraad is een fijne groep mensen, die goed samenwerkt en zich blijft inzetten om dit unieke concept bij een prachtige woningbouwvereniging te laten voortbestaan.

Deurne, 29 april 2014
Namens de Ledenraad
A.G.M. van Deursen
Voorzitter

1.7 Verslag Raad van Commissarissen

Uitgeoefend toezicht

Het interne toezicht vindt zijn wettelijke basis in het Besluit Beheer Sociale Huursector ('BBSH'), waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 7 van het BBSH verplicht corporaties tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. Bij Bergopwaarts is dat de Raad van Commissarissen. Een en ander is door Bergopwaarts uitgewerkt in statuten en reglementen. De basis wordt verder gevormd door de wet- en regelgeving, de AedesCode en in het bijzonder door de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties geeft aan hoe een corporatie moet worden bestuurd en bevat regels voor het functioneren van het Bestuur en de Raad. De Raad hanteert de principes uit de Governancecode als uitgangspunt bij de verdere uitwerking van corporate governance.

De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van Bergopwaarts en de directeur-bestuurder. De Raad houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van Bergopwaarts, waaronder inbegrepen integer en transparant handelen. Naast de Ledenraad-, Raads- en commissievergaderingen worden ook vergaderingen van de ondernemingsraad het managementteam en de huurdersbelangenorganisatie bijgewoond, terwijl er tweemaal per jaar buiten afwezigheid van de directeur-bestuurder met de huurdersbelangenorganisatie wordt overlegd. Ook is er contact met Burgemeester en Wethouders en andere stakeholders. De Raad heeft de primaire verantwoordelijkheid te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen van Bergopwaarts naar behoren worden uitgevoerd en de middelen doelmatig worden besteed. Het toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de Raad als geheel. Ieder van de leden beschikt over specifieke deskundigheid en deelt de kennis met elkaar en met de organisatie.

Bij het bepalen van de koers van de organisatie wordt de Raad op passende wijze betrokken. In een tijd waarin de veranderingen zich in rap tempo opvolgen en er veel nadruk ligt op flexibiliteit en aanpassingsvermogen is dat van groot belang. Het nieuwe ondernemingsplan 2013-2016 heeft op deze wijze een goed fundament gekregen.

Interne beheersing en controlsysteem

De Raad heeft kennis genomen van de bevindingen van het onderzoek door de onafhankelijke accountant naar het bestaan, de opzet en de werking van het stelsel van interne beheersing. Tevens heeft de Raad kennis genomen van de door de controller uitgevoerde interne audits. Met de directeur-bestuurder werden de gekozen ambities, ten aanzien van de interne beheersing en de prioritering van de inspanningen om op deelgebieden deze ambities te realiseren, besproken.

Volkshuisvestelijke opgaven

De Raad heeft geconstateerd dat Bergopwaarts haar volkshuisvestelijke opgaven naar vermogen heeft vervuld. Zij leidt dit af uit de gepubliceerde prestaties op de volgende terreinen:

- Huisvesten van primaire doelgroepen
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen
- Beschikbaarheid van betaalbare woningen
- Inspanningen op het gebied van leefbaarheid
- Ondanks de recessie blijft Bergopwaarts investeren in het onderhoud en ontwikkeling van zijn vastgoed

Interne informatievoorziening

Als kader voor toezicht hanteert de Raad de in het ondernemingsplan 2013-2016 beschreven strategie om de missie en visie waar te maken. Leidraad daarin is de strategiekaart waarin de (meetbare) doelstellingen op strategisch, tactisch en operationeel niveau zijn vastgelegd. Daaronder vallen onder meer financiële doelstellingen en normen over tevreden klanten, een gezond bedrijf, passend bezit en duurzame samenwerking. Per tertiaal wordt gerapporteerd over voortgang van deze doelstellingen en bijbehorende indicatoren en kengetallen. In deze rapportage wordt onder andere ook verantwoording afgelegd over kasstroom-verloop, kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, de interne organisatie en de verbindingen van Bergopwaarts. De Raad vindt de wijze waarop zij in 2013 door middel van de tertiaalrapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij Bergopwaarts adequaat.

Overleg en besluiten

De besluitvorming in de Raad van Commissarissen vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. Bij nieuwbouwprojecten wordt door de Raad aan de hand van parameters vastgesteld of een project binnen de door de Raad gestelde kaders past. De voorzitter van de Raad heeft periodiek overleg met de voorzitter en vicevoorzitter van de Ledenraad en er is maandelijks bilateraal overleg met de directeur-bestuurder.

In 2013 zijn door de Raad de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp	Besluit
19-02-2013	Afboeken oude plankosten en grondwaardes van projecten in ontwikkeling	Goedkeuring
19-02-2013	Actualisatie begroting 2013 Bergopwaarts	Goedkeuring
19-02-2013	Bewaking continuïteit grote opdrachtnemers	Goedkeuring
19-02-2013	Realisatie project 'De Droom'	Goedkeuring
26-03-2013	Goedkeuren van het besluit tot vaststelling Jaarverslag en Jaarrekening 2012	Goedkeuring
26-03-2013	Goedkeuren besluit tot vaststelling jaarrekening 2012 van de verbindingen	Goedkeuring
26-03-2013	Vaststellen treasury jaarevaluatie 2012	Vaststelling
26-03-2013	Goedkeuren uitvoering treasury jaarplan 2013	Goedkeuring
26-03-2013	Samenwerking collega corporatie woCom	Goedkeuring
18-06-2013	Project Markt 14a te Helmond	Goedkeuring
18-06-2013	Aanschaf basisapplicatie	Goedkeuring voorgenomen besluit
18-06-2013	Stand van zaken onroerend goed portefeuille t/m juni 2013	Goedkeuring
08-10-2013	Verkoop panden Lindenlaan 47 en Deltasingel 5 Deurne	Toestemming
08-10-2013	Uitgangspunten begroting 2014 en jaarrekening 2013, inclusief vastgoedwaardering	Vaststelling
08-10-2013	Actualisatie revitalisering Bloemenwijk te Asten	Goedkeuring
10-12-2013	Wijziging strategie van Koopgarant naar vrije verkoop	Goedkeuring
10-12-2013	Taskforce/halfjaarlijkse update projecten	Goedkeuring
10-12-2013	Begroting 2014 Verbindingen van Bergopwaarts	Goedkeuring
10-12-2013	Verlenen volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Goedkeuring
10-12-2013	Afboekingsvoorstel Woninginvesteringsfonds	Goedkeuring
10-12-2013	Begroting 2014 Bergopwaarts incl. parameters	Goedkeuring
10-12-2013	Voorstel volkshuisvestelijke doelen 2014	Goedkeuring
10-12-2013	Treasurystatuut	Goedkeuring
10-12-2013	Investeringsstatuut	Goedkeuring

Leden 2013

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
Mevrouw A.E.M. Blokker (30-08-1953)	Voorzitter/Bestuurlijk en maatschappelijk	Bestuurder/algemeen directeur stichting Valkenhof Valkenswaard
De heer M.C.M. Dams (05-05-1961)	Vicevoorzitter/Juridisch	Hoofd juridische zaken en secretaris van de Raad van Bestuur van Hertel Holding B.V. te Rotterdam
De heer J. Feuerriegel (25-02-1955)	Lid/Sociaal maatschappelijk	Lid Raad van Bestuur Maatschappelijke Opvang Helmond Organisatieadviseur Takes Care. Voorzitter stichtingen SaldoPlus, Super Sociaal en Microhulp, te Helmond. Voorzitter Raad van Commissarissen Scivias Zorg B.V. te Kerkrade
De heer F.H.P. Gielgens (16-02-1955)	Lid/Volkshuisvestelijk	Eigenaar Gielgens consulting. Lid Raad van Toezicht SGL Zorg te Sittard. Bestuurder Spes Bona B.V. te Deventer. Bestuurder stichting

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
		administratiekantoor Rimag Beheer.
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken (14-07-1971)	Lid/Financieel economisch	Financieel directeur Eyes and More te Son.

Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
Mevrouw A.E.M. Blokker	20-12-2012	20-12-2020	-	2016
De heer M.C.M. Dams	24-04-2007	24-04-2015	22-03-2011	-
De heer J. Feuerriegel	15-08-2007	15-08-2015	26-04-2011	-
De heer F.H.P. Gielgens	26-04-2012	26-04-2020	-	2016
De heer S.G.C.F. Warmoeskerken	13-10-2010	13-10-2018	-	2014

Commissies

De commissies staan primair ten dienste van de Raad van Commissarissen. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om de eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee een aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise wordt de directeur-bestuurder en zijn managementteam van advies voorzien en wordt de besluitvorming in de Raad voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de Raad van Commissarissen.

Naam commissie	Leden	Functie
Commissie Wonen; 5 keer vergaderd	De heren Gielgens en Feuerriegel	De commissie Wonen richt zich op het toezicht op het bestuur ten aanzien van: a. Het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan b. Het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatie opgave c. Investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering d. De kwaliteit van het primaire proces van de organisatie.
Auditcommissie; 4 keer vergaderd	De heren Warmoeskerken en Dams	De auditcommissie richt zich op het toezicht op het Bestuur ten aanzien van: a. de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Bergopwaarts b. de financiële informatieverschaffing door Bergopwaarts; c. de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controle en de externe onafhankelijke accountant; d. de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan het CFV.
Remuneratiecommissie; 4 keer vergaderd	De heren Dams en Gielgens	De remuneratiecommissie richt zich op het beloningsbeleid van Bergopwaarts. Zij doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de Raad van Commissarissen en verzorgt de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-

Naam commissie	Leden	Functie
		bestuurder. Zij stelt jaarlijks een remuneratierapport op, dat een verslag bevat van de wijze waarop het beoordelings- en beloningsbeleid in het afgelopen verslagjaar in de praktijk is gebracht en een overzicht van het beloningsbeleid zoals dat het komende verslagjaar en de daaropvolgende jaren door de Raad wordt voorzien. Het remuneratierapport wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen.
Werving- en selectiecommissie; niet actief geweest in 2013	Mevrouw Blokker en de heer Feuerriegel	De commissie dient voor de werving van vacatures en herbenoemingen binnen de Raad van Commissarissen. De invulling van functies vindt plaats aan de hand van de door de Raad vastgestelde profielschets.

Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

Op grond van artikel 17 lid sub h van de statuten van Bergopwaarts is de Ledenraad bij uitsluiting bevoegd te beslissen over de hoogte van de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad, nadat het advies van de directeur-bestuurder ter zake is gehoord. Eind 2010 zijn de vergoedingen geactualiseerd op basis van de nieuwe 'Honoringscode commissarissen' van de VTW' (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties).

In 2013 bedroeg de beloning:

Voorzitter	Vicevoorzitter	Leden
€ 13.500	€ 9.900	€ 9.000

Verantwoording

De Raad werkt aan de hand van een jaarwerkplan dat jaarlijks opnieuw vastgesteld wordt. In dit plan worden aan de hand van de begrotings- en beleidscyclus vaste vergaderonderwerpen voor het hele jaar op voorhand ingepland.

In het afgelopen jaar heeft de Raad zeven keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, drie keer in besloten kring en is er een themabijeenkomst georganiseerd over koersvast blijven in een veranderende wereld. De Raad heeft vijf keer deelgenomen aan vergaderingen van de Ledenraad waarvan twee themabijeenkomsten. In twee themabijeenkomsten is gesproken over de continuïteit en broosheid van de Ledenraad en demografie van het werkgebied waarin Bergopwaarts actief is in relatie tot de gewenste vastgoedportefeuille.

Overleg	Onderwerpen
Raad van Commissarissen	Naast de besluiten en onderwerpen commissies: Bespreking directieverslag, continuïteit opdrachtnemers, voortgang verbindingen, samenwerking (gemeenten, zorg/welzijn, collegiaal, leveranciers), oordeelsbrief minister, overleg HBO De Peel en ondernemingsraad, woonakkoord, voortgang ondernemingsplan 2013-2016, beheernorm in relatie tot benchmark, toezichtsbrieven Centraal Fonds Volkshuisvesting, risicoanalyse huurcontracten en projecten, evaluatie en benoeming onafhankelijke accountant.
Commissie Wonen	Bespreking klantgericht binnen onderhoud, huurverhoging, risico's in projecten en bouw in het algemeen, verkoop Markt te Helmond, overleg gemeente Deurne en Asten, transformatieopgave en -plan, lopende projecten, halfjaarlijks projectenoverzicht, volkshuisvestelijke doelen, strategisch voorraad beleid, risico's Koopgarantportefeuille. Ondersteunen en adviseren van de sociale commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2012.
Auditcommissie	Bespreking jaarrekening en jaarverslag 2012 van de vereniging en verbindingen, accountantsverslag 2012 en managementletter en auditplan 2013, treasury jaarevaluatie 2012, jaarplan 2013 en periodieke rapportage, risicomangement, selectie en implementatie nieuw basistransactiesysteem, periodierapportages, , investerings- en treasurystatuut, begroting 2014 incl. scenario analyses, Wooninvesteringsfonds, ontwikkelingen extern toezicht Ministerie, CFV en WSW, reglementen. Voorbereiding

Overleg	Onderwerpen
	evaluatie onafhankelijke accountant en verstrekking van de opdracht voor controle. Ondersteunen en adviseren van de financiële commissie van de Ledenraad bij de behandeling van de jaarstukken 2012.

Zelfevaluatie, educatie en integriteit

De Raad acht zelfreflectie van groot belang voor het functioneren als Raad van Commissarissen. Jaarlijks komt de Raad daarom in een besloten vergadering bijeen en wordt in lijn met de Governancecode Woningcorporaties zijn eigen functioneren besproken. Op basis van de zelfevaluatie heeft de Raad concreet een aantal onderwerpen vastgesteld die meer aandacht behoeven van de Raad. Deze betreffen vasthouden lange termijn visie, permanente educatie leden, feedback vanuit commissies, feedback vanuit gedragscode en compliance, risicomanagement.

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up to date houden van kennis is een doorlopend proces. Alle leden zijn lid van VTW en ontvangen diverse publicaties en informatie van de extern toezichthouders en branche organisaties en adviseurs. Alle leden onderhouden hun kennis middels door het bijwonen van workshops en seminars.

De op de internetsite gepubliceerde Gedragscode bestuurlijke integriteit voor de beleidsbepalers van Woningbouwvereniging Bergopwaarts is van toepassing op alle organen van Bergopwaarts. In het reglement Raad van Commissarissen zijn bijzondere regels opgenomen over integriteit en onverenigbaarheden/tegenstrijdige belangen.

Alle commissarissen zijn onafhankelijk in de zin van bepaling III.2.2 van de Governancecode. Geen van de commissarissen heeft in een zodanige relatie tot de corporatie gestaan dat hij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De nevenactiviteiten van de commissarissen zijn alle verenigbaar met de uitvoering van hun functie. Het voornemen om deel te nemen aan (nieuwe) nevenactiviteiten wordt in de Raad voorgelegd en besproken. De leden van de Raad van Commissarissen zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van een tegenstrijdig belangen en zij hebben de vastgestelde Gedragscode nageleefd.

Beoordeling en honorering Bestuur / Remuneratierapport

1. Beloningsbeleid en ontwikkelingen in 2013

1.1. Het beloningsbeleid van Bergopwaarts kent als uitgangspunt dat een gekwalificeerde Directeur-bestuurder moet kunnen worden aangetrokken, respectievelijk behouden, op basis van marktconforme, voor de corporatiesector geldende, condities.

Ten aanzien van het beloningsbeleid van de Directeur-bestuurder heeft Bergopwaarts zich geconfirmeerd aan de sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties ("Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties") als opgesteld door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en het Directeurencontact (vereniging van bestuurders bij woningcorporaties die bij Aedes aangesloten zijn (NVBW)), zoals deze vanaf 1 juli 2010 binnen de sector van kracht is.

Op 13 november 2012 is de Wet normering Topinkomens publieke en semipublieke sector ("WNT") door de Eerste Kamer aangenomen. De WNT is op 1 januari 2013 van kracht geworden. In aanvulling daarop heeft de minister van Wonen en Rijksdienst voor de corporatiesector op 26 november 2012 een specifieke regeling vastgesteld, de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting ("Regeling Bezoldigingsmaxima 2013").

Bij vonnis van de Rechtbank Den Haag gewezen op 30 oktober 2013 is de Regeling Bezoldigingsmaxima 2013 echter buiten toepassing verklaard. De minister heeft op basis van deze uitspraak en na overleg met de VTW en de NVBW op 29 november 2013 een nieuwe regeling vastgesteld, de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 ("Regeling Bezoldigingsmaxima 2014"), die per 1 januari 2014 van kracht is geworden.

In de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 is een indeling in klassen gemaakt met gedifferentieerde maxima, gebaseerd op de omvang van de corporatie en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin deze actief is. De beloning van de leden van de Raad van Commissarissen is daarvan afgeleid. Volgens de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 valt de Directeur-bestuurder in bezoldigingsklasse E, die een maximale bezoldiging van € 130.600 kent. Onder bezoldiging wordt verstaan: de som van de beloning, de onkosten en het

werkgeversdeel pensioen. De daarvan afgeleide maximale bezoldiging voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt respectievelijk € 6.530 (lid) en € 9.795 (voorzitter).

Op grond van de WNT mogen bestuurders die nu nog een beloning hebben boven de norm, deze nog vier jaar behouden. Daarna moet de beloning in drie jaar worden afgebouwd naar de nieuwe norm.

De Raad van Commissarissen is zich ervan bewust dat de met de inwerkingtreding van de WNT en de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014, aan de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties vanaf 1 januari 2014 geen betekenis meer toekomt. Het is duidelijk dat de nieuwe regelgeving leidt tot een lagere beloning voor zowel de Directeur-bestuurder als de leden van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen neemt als uitgangspunt dat het in de WNT opgenomen overgangsrecht zoveel mogelijk dient te worden toegepast. Voor wat betreft de Directeur-bestuurder is in 2013 onverkort uitvoering gegeven aan de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties.

1.2 Benoemingstermijn en inhoud arbeidsovereenkomst Directeur-bestuurder

De Directeur-bestuurder van Bergopwaarts wordt benoemd door de Raad van Commissarissen conform het bepaalde in artikel 37 lid 2 van de statuten van Bergopwaarts. De met ingang van 1 mei 2006 met de Directeur-bestuurder aangegane arbeidsovereenkomst kende een looptijd van vier jaar.

Met ingang van 1 mei 2010 is de Directeur-bestuurder door de Raad van Commissarissen voor de duur van vier jaar herbenoemd. Deze benoemingstermijn loopt derhalve af op 1 mei 2014. In het kader van deze herbenoeming is ook zijn arbeidsovereenkomst herzien. Deze is vanaf 1 mei 2010 voor onbepaalde tijd aangegaan, gelet op het bepaalde in artikel 7:668a BW. Daarmee wordt voldaan aan bepaling II 2.1 van de Code.

Bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst voor Bergopwaarts een opzegtermijn van vier maanden, tenzij uit de wet een langere termijn voortvloeit, en voor de Directeur-bestuurder een termijn van twee maanden. De arbeidsovereenkomst bevat geen bijzondere bepalingen voor een vergoeding c.q. schadeloosstelling bij onvrijwillig ontslag.

1.3 Beloning Directeur-bestuurder in 2013

In het kader van de (her)benoeming in 2010 is de functiegroepindeling onder de Aedes-adviesregeling - de voorganger van de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties - opnieuw getoetst, waarbij ook advies is ingewonnen van Hay Group. Na weging van de verschillende factoren was de Raad van Commissarissen van oordeel dat de functie van de Directeur-bestuurder vanaf 1 mei 2010 valt onder functiegroep E. Deze indeling was ook in 2013 onder de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties onverkort van toepassing. Mede met het oog op de hiervoor onder 1.1 geschetste ontwikkelingen binnen de sector was er naar het oordeel van de Remuneratiecommissie geen aanleiding om in het verslagjaar de indeling in functiegroep E opnieuw te toetsen.

Het totale vaste jaarsalaris voor de Directeur-bestuurder is per 1 mei 2010 vastgesteld op € 112.000. Na een verhoging met 3% per 1 mei 2011, is zijn vaste jaar salaris per 1 januari 2012, verhoogd met 1.5 % tot € 117.090. Deze verhoging berust op de in mei 2011 gedane toezegging dat bij ten minste goed functioneren zijn salaris per 1 januari 2012 overeenkomstig de indexatieverhoging van de beloningsschalen onder de Sectorbrede beloningscode voor bestuurders woningcorporaties zou worden aangepast.

In 2013 is het salaris voor de Directeur-bestuurder niet verder verhoogd, omdat zijn beloning hoger was dan het beloningsmaximum dat voor hem uit de Regeling Bezoldigingsmaxima 2013 zou voortvloeien.

Naast zijn vaste salaris ontvangt de Directeur-bestuurder een vaste (netto) onkostenvergoeding van € 250 per maand en is aan hem een bedrijfsauto ter beschikking gesteld, die door hem ook privé kan worden gebruikt. Daarvoor is door hem geen vergoeding aan Bergopwaarts verschuldigd.

Het totale inkomen van de Directeur-bestuurder ("total cash"), bleef daarmee in 2013 ruimschoots binnen de beloningsbandbreedte die onder Sectorbrede beloningscode voor de functiegroep E gold.

De Directeur-bestuurder neemt deel aan de geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De door Bergopwaarts als werkgever verschuldigde pensioenpremie bedroeg in het verslagjaar in totaal € 26.934.

1.4 Beloning Directeur-bestuurder in 2014

De Raad van Commissarissen heeft besloten om per 1 januari 2014 het salaris voor de Directeur-bestuurder niet te verhogen, omdat zijn beloning hoger is dan het beloningsmaximum dat voor hem uit de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 voortvloeit, ondanks de tevredenheid die er bij de Raad van Commissarissen over het functioneren van de Directeur-bestuurder bestaat.

1.5 Beloning en inschaling overige medewerkers van Bergopwaarts

In 2007 is bij Bergopwaarts het nieuwe functiewaarderingssysteem (CATS) ingevoerd en zijn de functies van alle medewerkers volgens deze systematiek ingedeeld. De beloning van de medewerkers past binnen de bandbreedte van de schaal waarin de functies zijn ingedeeld.

2. Directeur-bestuurder

2.1 In overeenstemming met de door de Raad van Commissarissen vastgestelde jaarplanning wordt met de Directeur-bestuurder in begin van het jaar een beoordelingsgesprek gehouden. De beoordeling vindt plaats aan de hand van een door de Raad van Commissarissen vastgesteld beoordelingsformulier. Daarbij wordt zijn functioneren getoetst aan de hand van een aantal kerncompetenties. Halverwege het jaar vindt met de Directeur-bestuurder een functioneringsgesprek plaats.

2.2 Directeur-bestuurder over de verslagjaar 2013

Op 25 februari 2014 is met de Directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek gepland. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de Directeur-bestuurder in het verslagjaar 2013 als goed tot zeer goed beoordeeld.

3. Vergoeding Raad van Commissarissen in 2013

Op 1 juli 2010 is de door VTW vastgestelde nieuwe Governancecode voor de honorering van commissarissen bij woningcorporaties van kracht geworden (de "Honoreringcode commissarissen").

Bij het bepalen van de honorering zocht VTW naar een passende balans tussen enerzijds factoren die de zwaarte van de functie bepalen en anderzijds aandacht voor de samenleving die terughoudendheid bij het honoreren vraagt. Afwijking van de Governancecode is in principe niet mogelijk.

In de Honoreringcode commissarissen is de hoogte van de beloning van de commissaris gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad van commissarissen, die wederom verband houdt met de zwaarte van de corporatie. Voor het bepalen van de zwaarte van de corporatie werd aangesloten bij de indeling in groepen van oplopende zwaarte, die wordt gebruikt voor het bepalen van de functiezwaarte van bestuurders. Zoals hiervoor onder 1.3 aangegeven was de functiezwaarte van de Directeur-bestuurder bij Bergopwaarts bepaald op functiegroep E.

Gehoord het advies van de Directeur-bestuurder, is door de Ledenraad op 14 december 2010 de vergoeding voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen met ingang van 1 januari 2011 als volgt vastgesteld.

Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 13.500
Vicevoorzitter	€ 9.900
Leden	€ 9.000

De bedragen worden overeenkomstig de Governancecode in lijn met de CAO Woondiensten eens in de twee jaar geïndexeerd. De Raad van Commissarissen heeft evenwel besloten geen aanspraak op verdere indexatie te maken.

Deze vergoeding is exclusief de vergoeding van de door een commissaris in het voorkomende geval uit hoofde van zijn functie gemaakte onkosten, op de wijze zoals dit ook op dit moment bij Bergopwaarts gebruikelijk is. De huidige vergoeding sluit hiermee volledig aan bij de Honoreringcode commissarissen. In het verslagjaar is de beloning niet gewijzigd.

Ook voor de Honoreringcode commissarissen geldt dat daaraan met de inwerkingtreding van de WNT en de Regeling Bezoldigingsmaxima 2014 vanaf 1 januari 2014 geen betekenis meer toekomt.

4. Raad van Commissarissen in 2014

De vergoeding van de commissarissen zal per 1 januari 2014 niet worden gewijzigd. Sedert 1 januari 2013 dient deze te worden vermeerderd met BTW.

De huidige vergoeding overschrijdt de maxima als bedoeld in Regeling Bezoldigingsmaxima 2014. Als hiervoor aangegeven neemt de Raad van Commissarissen daarbij als uitgangspunt dat het geldende overgangsrecht op grond van de WNT zoveel mogelijk dient te worden toegepast.

Deurne, 29 april 2014

De Raad van Commissarissen

Drs. A.E.M. Blokker

Mr. M.C.M. Dams

Drs. J.E. Feuerriegel

Drs. S.G.C.F. Warmoeskerken

Ir. F.H.P. Gielgens

1.8 Verslag Directeur-bestuurder

Omgeving

Samen doen we de goede dingen

2013 was opnieuw een bewogen jaar voor de volkshuisvesting en de corporatiesector in het bijzonder. Ook dit jaar bleven incidenten niet uit. Het imago van corporaties is opnieuw besmet. Wij hebben gekozen om lokaal te presteren en landelijk onze stem te laten horen. In 2013 heeft Woningbouwvereniging Bergopwaarts een belangrijke bijdrage geleverd aan leefbaar en prettig wonen. Samen doen we de goede dingen.

Kabinetsmaatregelen die onze klanten hard raken

Met als doel de woningmarkt te hervormen heeft het kabinet specifieke maatregelen getroffen die de sector, maar vooral onze klanten, hard raken. Wij blijven een groot tegenstander van de verhuurdersheffing die ons is opgelegd en waarvan onze bewoners een deel door extra huurverhoging op moeten brengen. Een ander gevolg van deze maatregel is dat we ons onderhouds- en investeringsprogramma nog verder terug hebben moeten schroeven.

Anticiperen op demografische ontwikkelingen

Naast het huidige politieke- en economische klimaat is met name de demografie van grote invloed op het wonen in de toekomst. Vooral in deze regio zien we de vergrijzing sterk toenemen en tegelijkertijd is er sprake van ontgroening. Ouderen blijven langer thuis wonen, mede als gevolg van wijzigingen in het zorgbestel. Samen met de zorg- en welzijnsorganisaties zoeken we naar oplossingen. Eerder hebben wij geconstateerd dat onze woningvoorraad niet voldoet aan de toekomstige vraag en wens van onze klant. Afgelopen jaar hebben we veel geschikte nieuwe woningen toe kunnen voegen aan onze woningvoorraad. Vanaf 2014 loopt de nieuwbouwproductie fors terug. De focus ligt bij het transformeren van de bestaande woningvoorraad. In 2014 worden de eerste grote woningen getransformeerd naar kleinere woningen meer geschikt voor onze doelgroep.

Samenwerken om oplossingen te kunnen bieden

De vastgoedmarkt is in enkele jaren geheel veranderd. Door onzekerheden zit de woningmarkt volledig op slot. Wij verwachten hier de komende jaren weinig verandering in. We hebben de samenwerking met zorg- en welzijnsinstellingen en collega-corporaties geïntensiveerd.

Moeilijke tijden voor de sector

Ondanks het woonakkoord is er nog steeds veel onduidelijkheid in de sector, door het uitstel van de Herziene Woningwet en de uitwerking van het woonakkoord. Aan de andere kant is er wel meer duidelijkheid gekomen over het werkdomein van woningcorporaties; ze moeten zich meer richten op de kerntaak. In het voorbije jaar zijn er weer enkele corporaties in de problemen geraakt, waardoor saneringssteun noodzakelijk werd. Door strenger toezicht en hogere eisen verwachten wij dat een aantal woningcorporaties het de komende periode moeilijk gaat krijgen, met als mogelijk effect fusies en overnames. Dat er vanuit het solidariteitsbeginsel opnieuw een beroep gedaan zal worden op saneringssteun, sluiten wij niet uit.

Een spannend 2014

De sector staat aan de vooravond van grote wijzigingen en 2014 wordt een spannend jaar voor de sector. Komend jaar rond de Parlementaire enquêtecommissie een onderzoek af, wat ongetwijfeld weer negatieve publiciteit over de woningcorporaties teweeg zal brengen. Onduidelijkheid is er nog steeds over de inhoud en inwerkingtreding van de Herziene Woningwet. Bij Bergopwaarts vinden in 2014 opnieuw verkiezingen van de Ledenraad plaats.

Ondernemingsplan Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen

Koersen op eigen kracht

‘Samen Ondernemen voor Sociaal Wonen’, dat is de titel van het ondernemingsplan dat we in 2012 samen hebben opgesteld. Van binnen naar buiten en vice versa. Onze missie blijft ongewijzigd: zorgen voor die mensen die zelf niet kunnen voorzien in huisvesting. We willen nog steeds hetzelfde bereiken; gezond bedrijf, passend bezit, tevreden klant en duurzame samenwerking. We toetsen de voortgang en sturen tijdig bij. We koersen op eigen kracht en kiezen voor samenwerking daar waar het ons en onze klant helpt. We hebben onze belangrijkste stakeholders en medewerkers betrokken door onder andere rondetafelgesprekken uit te voeren.

Gezond blijven

We hebben lef getoond door keuzes te maken en prioriteiten te stellen. Een goed voorbeeld hiervan is de beslissing om een nieuw bedrijfsinformatiesysteem aan te schaffen en te implementeren. We hebben ervoor gezorgd dat onze woningen energiezuiniger, veiliger en comfortabeler worden. Onze klanten geven aan tevreden te zijn over hun woning, de woonomgeving en onze dienstverlening. In 2014 voeren we opnieuw een breed klanttevredenheidsonderzoek uit. Door de prima samenwerking met anderen hebben we veel efficiency- en vooral ook financiële voordelen behaald. Goed voorbeeld hiervan is de samenwerking met woCom, bij de aanschaf en implementatie van het nieuwe IT-systeem. Met het verder uitwerken van het risicomanagement en het opstellen van diverse scenario's zorgen we ervoor dat we ook bij tegenslag gezond blijven.

Organisatie

Slimmer werken

De implementatie van het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem heeft bijgedragen tot een verbetering van de bedrijfsprocessen en de onderlinge samenwerking binnen de organisatie. We doen nu meer met minder mensen. We hebben ons bedrijf flexibel ingericht; medewerkers zijn meer functioneel inzetbaar. Zo kunnen we sneller schakelen. Een goed voorbeeld hiervan is de middagsluiting van ons kantoor, die we vanaf juli 2013 geëffectueerd hebben. Samen hebben we de bedrijfslasten met 3 % weten te reduceren. Voor de komende jaren zullen we de bedrijfs- en exploitatielasten nog verder verlagen. We willen daarbij minimaal op benchmarkniveau zitten. We blijven sturen op kasstromen.

Inzetten op ontwikkeling en verbetering

In de coaching en begeleiding van onze medewerkers ligt sterk de nadruk op ontwikkelen en verbeteren. We zetten onze medewerkers in daar waar ze goed in zijn en kunnen uitblinken. In het nieuwe strategisch personeelsbeleidsplan gaan we deze werkwijze verankeren. De Ondernemingsraad betrekken we bij ons beleid. De samenwerking is zakelijk en goed te noemen.

Governance, risicomanagement en interne beheersing

Goed bestuur

Bergopwaarts past de Aedescode voor goed ondernemingsbestuur toe. Meest recente voorbeelden zijn het nieuwe treasury-, investerings- en verbindingsstatuut. Ze zijn vastgesteld voor de organisatie en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Risico's verkleinen

Risicomanagement heeft onze volle aandacht. We hebben besloten aan te haken op de beoordelingsmethodiek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Onze grootste risico's zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid, daar zullen we ons de komende periode op focussen. Met de afbouw van de ontwikkelportefeuille hebben we in 2013 een belangrijk risico kunnen beperken; de afwaardering van oude plankosten en grond verwervingen was noodzakelijk zodat we ook op langere termijn financieel gezond blijven. Een eerste aanzet is gegeven tot het afbouwen van de koopgarantportefeuille; maatregelen die ervoor zorgen dat business-risico's verkleind worden.

In control

We hanteren in het nieuwe systeem een op Corporatie Referentie Architectuur (CORA) gebaseerde inrichting, om beheersing van processen en het informatiebeheer te versterken. Ik ben van mening dat Bergopwaarts in control is. Bij de samenstelling van de begroting 2014 zijn alle mogelijke risico's voor Bergopwaarts benoemd. In het meest zwarte scenario blijven we, zij het nipt, aan alle eisen voldoen.

Samenwerking

De directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen en Ledenraad werken in goede harmonie samen aan het besturen en bewaken van de vereniging. Vanuit Corporate Governance leggen we een sterke nadruk op transparantie en integriteit. In 2013 hebben we in prima samenwerking met de Ledenraad de eerste stappen gezet in voorbereiding op de verkiezingen van een nieuwe Ledenraad.

Verantwoording

Open, transparant en relevant

Wij vinden het belangrijk om verantwoording af te leggen over onze prestaties. We doen dat aan onze externe toezichthouders, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Intern doen we dat vooral door open en transparant te communiceren. De Ledenraad en Raad van Commissarissen worden structureel geïnformeerd en betrokken bij beleidsvoornemens. Met onze belangrijkste partners, de gemeenten, hebben we prestatieafspraken en vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats. De gemeenschap informeren we periodiek met nieuwsbrieven, de website en via de media, waar we kort en krachtig onze prestaties delen. We kiezen voor de lijn 'Van transparant naar relevant'. Een goed voorbeeld daarvan is een kort en bondig jaarverslag, dat gemakkelijk leesbaar is.

Extern toezicht

Aandachtspunten

Bergopwaarts heeft over 2013 positieve oordelen ontvangen van de minister, de sectorinstituten Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en van onze onafhankelijke accountant. Belangrijkste aandachtspunten die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn de mogelijke risico's in enkele ontwikkelposities, de omvang van onze koopgarantportefeuille en het goed naleven van de regels bij de verkoop van (nieuwbouw) koopwoningen.

Aanwending van middelen

Bedrijfsresultaat

De activiteiten zijn uitgevoerd binnen de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde begroting 2013. Alle beschikbaar gekomen middelen zijn aangewend in het kader van de volkshuisvesting. Zo is in 2013 € 23 miljoen geïnvesteerd in betaalbare nieuwbouw huurwoningen, € 8,4 miljoen aan onderhoud om onze woningvoorraad op een goed kwaliteitsniveau te houden en € 0,3 miljoen aan leefbaarheidsmaatregelen.

Het bedrijfsresultaat is positief, bedraagt € 2,3 miljoen en betreft de opbrengsten en uitgaven die direct verband hebben met het beheren en exploiteren van ons vastgoed. De specificatie is opgenomen in paragraaf 1.3 Gezond Bedrijf.

Mede door de daling van de huizenprijzen is de marktwaarde van ons bezit verminderd van € 109.000 naar € 106.000 gemiddeld per woning. De gemiddelde lening per woning bedraagt € 32.800.

Uit de gemiddelde maandhuur van € 470 en een bedrijfswaarde van nog geen 68% van de marktwaarde kan afgeleid worden dat we onze woningen tegen een sociaal acceptabele prijs verhuren en volkshuisvestelijk presteren.

Blijven afwegen en bewaken

Met een solvabiliteit van 44% een Interest Coverage Ratio van 1,57 en een Loan to value ruim lager dan 50%, laten de jaarcijfers zien dat er sprake is van een stabiele bedrijfsvoering en dat Bergopwaarts financieel gezond is. Natuurlijk moeten we in de huidige markt nieuwe investeringen goed afwegen en de kostenstructuur zorgvuldig bewaken.

Ten slotte

Wij blikken terug op een goed jaar voor Bergopwaarts. We stellen vast dat onze klanten tevreden zijn over het wonen, maar ook over de dienstverlening van Bergopwaarts. Onze financiële positie is gezond en we hebben de eerste stappen gezet om te komen tot transformatie van ons bezit. Met uiteenlopende partijen werken we op een constructieve wijze samen, waardoor we veel bereiken. Dit alles is alleen mogelijk door een goed samenspel, inzet en betrokkenheid van de organisatie, de Ledenraad en Raad van Commissarissen. Hierop ben ik oprecht trots.

C.W.J. Theuws
Directeur-bestuurder

2. Geconsolideerde jaarrekening

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2013

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2013		31 december 2012	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa	1				
Software en website			473		-
Materiële vaste activa	2				
Sociaal vastgoed in exploitatie		336.756		348.800	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.889		16.748	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.934		8.277	
			358.579		373.825
Vastgoedbeleggingen	3				
Commercieel vastgoed in exploitatie		23.640		26.062	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		59.783		54.477	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		490		3.736	
			83.913		84.275
Financiële vaste activa	4				
Latente belastingvordering		1.139		512	
Leningen u/g		2.612		5.000	
Te vorderen BWS subsidies		78		130	
			3.829		5.642
Som der vaste activa			446.794		463.742
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	5				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-		-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		2.808		6.403	
			2.808		6.403
Onderhanden projecten	6		-		181
Vorderingen	7				
Huurdebiteuren		315		252	
Gemeenten		-		7	
Overige vorderingen		5.631		3.372	
Overlopende activa		580		1.059	
			6.526		4.690
Liquide middelen	8		1		3.581
Som der vlottende activa			9.335		14.855
			456.129		478.597

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013

(x € 1.000)

	Ref.	2013 €	2012 €
Bedrijfsopbrengsten			
<i>Huuropbrengsten</i>	14	27.510	26.064
<i>Opbrengsten servicecontracten</i>	15	766	666
<i>Overheidsbijdragen</i>	16	49	77
<i>Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten</i>	17	-117	-175
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	18	634	-1.730
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>	19	376	1.112
		29.218	26.014
Bedrijfslasten			
<i>Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>	20	11.986	12.501
<i>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>	21	14.935	7.117
<i>Lonen en salarissen</i>	22	2.339	2.413
<i>Sociale lasten</i>	23	354	370
<i>Pensioenlasten</i>	24	430	486
<i>Onderhoudslasten</i>	25	5.274	5.577
<i>Leefbaarheid</i>	26	302	383
<i>Lasten servicecontracten</i>	27	753	663
<i>Overige bedrijfslasten</i>	28	5.715	4.064
		42.088	33.574
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	10.718	2.313
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	30	14.602	17.136
<i>Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</i>	31	-2.612	-
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>	32	117	120
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	33	199	60
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	34	-8.916	-7.078
Saldo financiële baten en lasten		-11.212	-6.898
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-20.198	365
<i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</i>	35	738	-1.202
<i>Aandeel derden in het resultaat</i>	36	-	22
Resultaat na belastingen		-19.460	-815

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2013 (directe methode)

(x € 1.000)

	2013	2012
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huren	27.510	26.292
Vergoedingen	763	665
Overheidsontvangsten	49	77
Overige bedrijfsontvangsten	1.837	21
Renteontvangsten	201	58
Saldo ingaande kasstroom	30.360	27.113
Personeelsuitgaven	-3.122	-3.297
Onderhoudsuitgaven	-5.274	-5.640
Overige bedrijfsuitgaven	-5.283	-4.301
Renteuitgaven	-7.139	-6.962
Uitgaven heffingen	-1.182	-99
Leefbaarheid	-302	-355
Vpb	390	1.041
Saldo uitgaande kasstroom	-21.912	-19.613
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.448	7.500
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-27.663	-23.909
Verkopen bestaand bezit	9.390	6.856
Verkopen nieuwbouw	732	4.402
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-17.541	-12.651
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten nieuwe leningen	18.751	31.300
Aflossing leningen	-13.918	-21.148
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.833	10.152
Totale kasstroom	-4.260	5.001
Stand liquide middelen 1-1	3.581	-1.419
Mutatie liquide middelen	-4.260	5.001
Stand liquide middelen 31-12	-679	3.581

2.4 Toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening

2.4.1 Algemene toelichting

Algemeen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio's Deurne, Asten, Helmond, Laarbeek, Gemert-Bakel, Someren en Delft en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is de Dunantweg 10 te Deurne. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

Woningbouwvereniging Bergopwaarts staat aan het hoofd van de Bergopwaarts-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Bergopwaarts wordt hiermee bedoeld Woningbouwvereniging Bergopwaarts en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Bergopwaarts en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Bergopwaarts. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%
Vastgoed@BOW B.V.	Ontwikkeling@BOW B.V.	Deurne	100%
Vastgoed@BOW B.V.	Markt@BOW B.V.	Deurne	100%
Vastgoed@BOW B.V.	St.Jozef@BOW B.V.	Deurne	100%

Proportioneel geconsolideerd

Adriaans@BOW v.o.f., Helmond (Ontwikkeling@BOW B.V. is hierin 50% aandeelhouder)

De activiteiten van Vastgoed@BOW B.V. bestaan voornamelijk uit het verkrijgen, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen.

Beheerstichting Bergopwaarts heeft ten doel het in eigendom verkrijgen, het bouwen, het beheren en exploiteren van goederen. In 2012 is de procedure tot ontbinding afgerond.

Adriaans@BOW v.o.f. te Helmond is aangemerkt als een joint venture. Met de andere vennoot wordt de zeggenschap in de v.o.f. gezamenlijk uitgeoefend.

Per 19 december 2011 is er een nieuw belang verkregen in Duurzame Energie de Eeuwsels B.V. van 57,9%. Deze BV heeft ten doel het realiseren, ontwikkelen en exploiteren van duurzame energievoorzieningen, meer in het bijzonder een WKO-installatie in het Plangebied De Eeuwsels te Helmond voor een periode van in beginsel 60 jaar.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

2.4.2 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Als de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

6.1 Stelselwijziging

In 2013 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

6.2 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

6.3 Presentatiewijziging

In de jaarrekening van 2013 is de presentatie van de winst-en-verliesrekening gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening 2012. Hierdoor wordt de realisatie van de herwaardering uit de overige reserves op een aparte regel weergegeven in plaats van op de regel 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

De vergelijkende cijfers over 2012 zijn dienovereenkomstig aangepast. Hierdoor is € 17,1 mln. verschoven van de 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille' naar de regel 'Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering'.

6.4 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Bergopwaarts zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

2.4.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

6.5 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, RJ645 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

6.6 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijziging zoals opgenomen in paragraaf 1.5. Voor een aantal posten zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragraaf 1.6. Voor wijzigingen in de presentatie wordt verwezen naar paragraaf 1.7

6.7 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de vereniging zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als goedkeuring door de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

6.8 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

6.9 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Bergopwaarts verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Bergopwaarts is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Bergopwaarts zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

Waarderingsgrondslag

Bergopwaarts waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructurerings, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of wijzigen van de oorspronkelijke capaciteit.

Onderhoud

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Complexindeling

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa (kasstroomgenererende eenheid). Deze worden gedefinieerd op basis van onderkende product-marktcombinaties welke zich als volgt laten omschrijven:

1. Producten

- a. Appartementen met lift – Sociaal vastgoed
- b. Appartementen met lift – Commercieel vastgoed
- c. Appartementen zonder lift – Sociaal vastgoed
- d. Appartementen zonder lift – Commercieel vastgoed
- e. Eengezinswoningen – Sociaal vastgoed
- f. Eengezinswoningen – Commercieel vastgoed
- g. Starterswoningen¹
- h. Maatschappelijk vastgoed
- i. Bedrijfsonroerend goed

2. Markten:

- a. Senioren – Sociaal
- b. Senioren – Commercieel
- c. Gezinnen – Sociaal
- d. Gezinnen – Commercieel
- e. Starters
- f. Maatschappelijke instellingen
- g. Bedrijven

De product-marktcombinaties zien er als volgt uit:

Markt:	Senioren (sociaal/com.)	Gezinnen (sociaal/com.)	Starters	Maatschappelijke instellingen	Bedrijven
Product:					
Appartementen met lift	X				
Appartementen zonder lift			X		
Eengezinswoningen		X			
Senioren eengezinswoningen	X				
Starterswoningen			X		
Maatschappelijk Vastgoed				X	
Bedrijfs onroerend goed					X

De indeling sluit aan op de wijze waarop het interne beleid en de bedrijfsvoering is gedefinieerd. Aansluiting is daarbij gezocht bij de differentiatie in het huur- en onderhoudsbeleid en levensduurschattingen.

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot

¹ Starterswoningen zijn eengezinswoningen of appartementen met maximaal 2 slaapkamers.

onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De toerekening van de indirecte exploitatie lasten heeft plaats gevonden op basis van een kostenverdeelstaat welke gebaseerd is op basis van de verhouding van het aantal FTE's dat werkzaamheden verricht ten behoeve van bestaand vastgoed.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	Begroting 2014 / jaarrekening 2013 Sociaal vastgoed	Begroting 2013 / jaarrekening 2012 "nieuwe RJ" Sociaal vastgoed
Huur	2013 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder) Voor 2014 is de inkomensafhankelijke huur ingerekend.	2012 als basis met een geraamde jaarlijkse huurstijging conform de prijsindex (zie hieronder).
Huurharmonisatie	Alleen de eerste vijf jaar	Alleen de eerste vijf jaar
Huurderving	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald op 1,5% van de huursom	Huurderving op basis van huidige situatie bepaald op 1,5% van de huursom
Streefhuur	70% van de maximaal redelijke huur voor woningen ≤ 122 punten en 75% van de maximaal redelijke huur voor woningen met meer dan 122 punten.	70% van de maximaal redelijke huur voor woningen ≤ 122 punten en 75% van de maximaal redelijke huur voor woningen met meer dan 122 punten.
Puntprijzen	Niveau 1-7-2013: ≤ 80 punten: € 4,701; > 80 punten € 4,926	Niveau 1-7-2012: ≤ 80 punten: € 4,59; > 80 punten € 5,03
Mutatiekansen	Bepaald op basis van 6-jaarsgemiddelde per complex variërend van 1-23%.	Bepaald op basis van 5-jaarsgemiddelde per complex variërend van 3-26%.
Discontering	5,25%	5,25%
Prijsindex	2013: 2,75%; 2014 en verder: 2%	2013: 2%; 2014: 2%; 2015: 2%; va 2016 2%
Index loon	2014: 2%; 2015: 2,30%; 2016: 2,51%; 2017: 2,66%; va 2018 3%	2013: 2,25%; 2014: 2,48%; 2015: 2,63%; 2016 2,74%; va 2017 3%
Index onderhoud/bouw	2014: 2%; 2015: 2,30%; 2016: 2,51%; 2017: 2,66%; va 2018 3%	2013: 2,25%; 2014: 2,48%; 2015: 2,63%; 2016 2,74%; va 2017 3%
Index markt	2013: -5%; 2014: -3%; 2015 en verder: 2%	2013: -4%; 2014: -2,13%; 2015: -0,81%; 2016 0,11%; 2017 0,75%; 2018: 1,20%; va 2019: 2,25%
Korte rente (inclusief credit spread)	2013: 0,60%; 2014: 1,49%; 2015: 2,10%; 2016: 2,54%; 2017 2,84%; va. 2018 3,55%	2013: 0,98%; 2014: 1,74%; 2015: 2,27%; 2016 2,64%; va. 2017 3,5%
Lange rente (inclusief credit spread)	2013: 2,50%; 2014: 2,80%; 2015: 3,38%; 2016: 3,79%; 2017 4,08%; va. 2018 4,75%	2013: 3,00%; 2014: 3,48%; 2015: 3,82%; 2016 4,05%; va. 2017 4,60%
Verkoopopbrengst	MGE: 75% WOZ, met een afslag van 10% Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10% = taxatiewaarde, hiervan een afslag van 10%	MGE: 75% WOZ, met een afslag van 10% Regulier: 100% WOZ, met een afslag van 10% = taxatiewaarde, hiervan een afslag van 10%
Variabele lasten en opbrengsten	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1330 (exclusief verhuurdersheffing)	Jaarrekening: Afhankelijk van begroting en aantal woningen. Indicatie: € 1275
Klachtenonderhoud	Jaarrekening: € 84 per woning	Jaarrekening: € 80 per woning
Mutatieonderhoud	Jaarrekening: € 56 per woning	Jaarrekening: € 45 per woning
Planmatig onderhoud	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 10 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.350 voor ggb woningen en € 1.150 voor niet ggb woningen.	Volgens meerjaren onderhoudsbegroting voor de eerste 15 jaar en voor de jaren erna een norm van € 1.264 voor ggb woningen en € 1.071 voor niet ggb woningen.
Verbeteringen	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie	Verbeteringen worden pas in de vastgoedwaarde verwerkt bij realisatie
Onderhoud nieuwbouw	Normen nieuwbouw zijn ongewijzigd. Dit sluit meer aan met de normen die het CFV hanteert	Normen nieuwbouw zijn ongewijzigd. Dit sluit meer aan met de normen die het CFV hanteert
Levensduur	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 60 jaar met een minimum van 15 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 27 jaar.	De standaard technische levensduur van de woningen (bestaand bezit) wordt gesteld op 60 jaar met een minimum van 15 jaar. De gemiddelde restant levensduur van de woningen is 27 jaar.
Restwaarde	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van sloop en uitplaatsing.	Verdisconteerde geïndexeerde restwaarde minus de kosten van sloop en uitplaatsing.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaarde-correctie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen.

De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Verhuurdersheffing

De sector is in 2013 geconfronteerd met een verhuurdersheffing. Deze heffing wordt geïnd bij alle woningeigenaren met meer dan 10 huurwoningen met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. Bergopwaarts heeft de WOZ-waarde van 2013 als basis gehanteerd voor de jaren 2014 en verder. Deze waarde stijgt met de marktindex conform de uitgangspunten voor de bedrijfswaarde, waarna het door het ministerie afgegeven tarief ertegen af is gezet.

Systematiek restwaardebepaling in de jaarrekening 2013

Type	Afmeting	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW	Restwaarde	Theoretische levensduur	Sloopkosten	Uitplaatsingskosten
Woning (grondgebonden)	Kavel 150 m ²	€ 285	€ 344,85	€ 51.727,50	60 jaar	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Appartement	20% WOZ			€ 32.877,00	60 jaar	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Kamerwoning	20% WOZ			€ 16.275,00	60 jaar	€ 3.500,00	€ 5.000,00
Woonwagen	Chalet			Nihil	25 jaar	nihil	nihil
Standplaats	Kavel 200 m ²	€ 285	€ 344,85	€ 68.970,00	60 jaar	€ 3.500,00	€ 5.000,00
Parkeerplaats	5 x 3,5 = 17,5 m ²	€ 285	€ 344,85	€ 6.034,88	60 jaar	nihil	nihil
Garage	25 m ²	€ 285	€ 344,85	€ 8.621,25	60 jaar	€ 3.500,00	nihil
Commerciële ruimte	m ² VVO	€ 285	€ 344,85	€ 344,85	60 jaar	nihil	nihil

Herwaardering

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Mutaties in bedrijfswaarde

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardevermindingsverlies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de lineaire methode. Er wordt per component lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Bijzondere waardevermindering

Bergopwaarts beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

2.4.4 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Bergopwaarts waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waardebepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Bergopwaarts, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat Bergopwaarts bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen, zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). Jaarlijks wordt 33 1/3% van het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bergopwaarts verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Bergopwaarts onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Bergopwaarts het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;

- Verkopen waarbij Bergopwaarts een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Bergopwaarts een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardevermindering als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

2.4.5 Financiële vaste activa

Deelnemingen waar invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiewaarde (nettovermogenswaarde). Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn wanneer er 20% of meer van de stemrechten kan worden uitgebracht.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als en voor zover Bergopwaarts in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van zijn schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, als hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen), wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Bergopwaarts op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, bepaalt Bergopwaarts de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, moet worden teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

6.10 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

6.11 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

6.12 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

6.13 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

6.14 Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

6.15 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies, worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

6.16 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting

van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd als het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Bergopwaarts in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen als de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Overige voorzieningen

In deze voorziening worden de complexen waarvan de actuele waarde negatief was opgenomen. Dit betreffen de garages. Daarnaast is een voorziening opgenomen voor een potentiële claim van de gemeente Deurne. Deze claim is gewaardeerd tegen potentiële maximale uitstroom van middelen.

6.17 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald, dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen heeft de vereniging een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

2.4.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.18 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

6.19 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

6.20 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

6.21 Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 6,5%. Gemiddeld lag voor Bergopwaarts de huurverhoging op 4,1%.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatoische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugnemings van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugnemings wordt via de regel onder de lasten verantwoord.

6.22 Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemering daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Bergopwaarts heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Bergopwaarts I betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2013 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114%. Bergopwaarts heeft een aantal pensioenregelingen. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Bergopwaarts heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Voor de pensioenregelingen betaalt Bergopwaarts op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. De groep heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa als deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Bergopwaarts, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering

Op grond van de BBSH is de vorming van een herwaarderingsreserve binnen het eigen vermogen niet vereist. Niet gerealiseerde waardeveranderingen worden daarom als onderdeel van de overige reserves gepresenteerd. Het gerealiseerde deel van de herwaardering ten gevolge van afschrijving en verkoop, ontstaan door het waarden van de materiële vaste activa volgens het actuele waardemodel, is als afzonderlijke post (uit de overige reserves vrijgevallen gerealiseerde herwaardering) ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Bergopwaarts het recht hierop heeft verkregen.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Bergopwaarts integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

2.4.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het beleid van Bergopwaarts is erop gericht een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de beschikbaarheid over voldoende financiële middelen zeker te stellen. Dit wordt onder meer bewerkstelligd door blijvend te voldoen aan de door geldgevers en sectorinstituten (WSW en CFV) gestelde eisen.

Binnen Bergopwaarts wordt aan de treasury geen winstverantwoordelijkheid toegekend.

De primaire taak van de treasury is het beheren en beheersen van financiële posities die voortvloeien uit de normale bedrijfsvoering, en wel op een zodanige wijze dat

- de daaraan verbonden risico's worden beheerst;
- de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd/beperkt;
- de te realiseren opbrengsten worden gemaximaliseerd/verhoogd.

Valutarisico

Bergopwaarts is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Bergopwaarts loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Bergopwaarts risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Bergopwaarts risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Bergopwaarts heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Bergopwaarts maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Bergopwaarts loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2013
	x € 1.000
Bankschuld	1.108
Kredietlimiet	7.500
Lopende investeringsverplichtingen	10.479
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2013)	10.584

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Bergopwaarts zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Bergopwaarts gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Bergopwaarts heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Bergopwaarts voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Bergopwaarts minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Bergopwaarts doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Bergopwaarts het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw.

Over 2012 en 2013 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Bergopwaarts ook in 2014 geen niet-DAEB investeringen gaat doen en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige ‘at arm’s length’-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

2.4.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, actuele waarde

Bergopwaarts waardeert haar Sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de laagste van de bedrijfswaarde en de vervangingswaarde. Veelal is dit de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 104 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2014-2018. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou de bedrijfswaarde ultimo 2013 € 0,5 mln. lager zijn.

6.23 Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn als volgt:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 5,48%.

6.24 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door

bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

6.25 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Bergopwaarts een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 en 2013 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

Bergopwaarts volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

2.4.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

1 Immateriële vaste activa

	Software en website
1 januari 2013	
<i>Boekwaarde</i>	-
Mutaties 2013	
<i>Investerings</i>	487
<i>Desinvesteringen</i>	-
<i>Afschrijvingen</i>	-14
<i>Totaal mutaties</i>	473
31 december 2013	
<i>Boekwaarde</i>	473

Bergopwaarts heeft in 2013 geïnvesteerd in een nieuwe website en basisapplicatie. Deze worden beiden in een periode van 5 jaar afgeschreven.

2 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	216.595	26.201	10.119	252.915
<i>Herwaarderingen</i>	174.707	-	-	174.707
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-42.502	-9.453	-1.842	-53.797
<i>Boekwaarden per 31 december 2012</i>	348.800	16.748	8.277	373.825
<i>Effecten stelselwijziging</i>	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2013	348.800	16.748	8.277	373.825
Mutaties 2013				
<i>Investerings</i>	1.007	12.905	2.003	15.915
<i>Desinvesteringen</i>	-3.004	-858	-71	-3.933
<i>Herwaardering</i>	10.828	-	-	10.828
<i>Afschrijvingen</i>	-11.992	-	-349	-12.341
<i>Afschrijvingen desinvesteringen</i>	371	-	52	423
<i>Waardeverminderingen</i>	-23.603	-1.916	-	-25.519
<i>Terugneming van waardeverminderingen</i>	4.046	-	-	4.046
<i>Overboeking vanuit voorraad</i>	-	2.818	-	2.818
<i>Overboekingen</i>	10.303	-16.808	-978	-7.483
<i>Totaal mutaties</i>	-12.044	-3.859	657	-15.246
31 december 2013				
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	240.341	13.910	11.073	265.324
<i>Herwaarderingen</i>	153.585	-	-	153.585
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-57.170	-1.021	-2.139	-60.330
<i>Boekwaarden per 31 december 2013</i>	336.756	12.889	8.934	358.579

NB. De mutatie in het sociaal vastgoed in exploitatie zijn verwerkt tegen de actuele waarde (zijnde de bedrijfswaarde).

Bergopwaarts onderscheidt in het sociaal vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

–	Grond	geen afschrijvingen
–	Opstal	lineair 50 jaar
–	Garages	lineair 50 jaar
–	Installaties	lineair 25 jaar

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 4.704 woningen, 47 bedrijfsruimtes, 55 standplaatsen, 26 woonwagens en 101 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 834,3 miljoen.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 12,0 mln. gemuteerd.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 2.738 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. Naar verwachting zullen 26 woningen binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 4,0 mln. De boekwaarde (zijnde bedrijfswaarde) bedraagt ultimo het verslagjaar € 4,0 mln.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

–	Grond	geen afschrijvingen
–	Opstal	lineair 50 jaar
–	Installaties	lineair 25 jaar
–	Inventaris	lineair 5 jaar
–	Vervoermiddelen	lineair 5 jaar
–	Automatisering	lineair 3 jaar

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die worden gefinancierd door middel van financial lease. Alle overige vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Bergopwaarts heeft in 2013 wel een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht aan het WSW verstrekt zodat het WSW op een later gewenst moment kan over gaan tot hypotheekvestiging. Deze volmacht geldt voor opgegeven geborgde bezit in dVi 2012.

3 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	33.827	54.477	3.736	92.040
<i>Herwaarderingsen</i>	1.500	-	-	1.500
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-9.265	-	-	-9.265
<i>Boekwaarden per 31 december 2012</i>	26.062	54.477	3.736	84.275
<i>Effecten stelswijziging</i>	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2013	26.062	54.477	3.736	84.275
Mutaties 2013				
<i>Investeringsen</i>	-	2.099	2.871	4.970
<i>Desinvesteringsen</i>	-	-	-317	-317
<i>Herwaardering</i>	-971	-	-	-971
<i>Afschrijvingen</i>	-	-	-	-
<i>Afschrijvingen desinvesteringsen</i>	-	-	-	-
<i>Waardeverminderingen</i>	-7.344	-2.270	-1.913	-11.527
<i>Terugneming van waardeverminderingen</i>	-	-	-	-
<i>Overboekingsen</i>	5.893	5.477	-3.887	7.483
<i>Totaal mutaties</i>	-2.422	5.306	-3.246	-362
31 december 2013				
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	41.393	59.783	517	101.693
<i>Herwaarderingsen</i>	529	-	-	529
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-18.282	-	-27	-18.309
<i>Boekwaarden per 31 december 2013</i>	23.640	59.783	490	83.913

In de post commercieel vastgoed in exploitatie zijn 121 woningen, 21 commerciële ruimtes en 34 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 30,9 miljoen.

De actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde van deze activa bedraagt € 34,6 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 5,1 mln. gemuteerd.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 13 onroerende zaken voor verkoop zijn geoordekt. Naar verwachting zal 1 woning binnen één jaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt € 0,163 mln. De boekwaarde (zijnde de marktwaarde) bedraagt ultimo het verslagjaar € 0,160 mln.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 464 verhuureenheden opgenomen. Alle verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%.

4 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Latente belastingvorde ring	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2013				
<i>Boekwaarde</i>	512	5.000	130	5.642
Mutaties 2013				
<i>Investerings</i>	627	-	-	627
<i>Resultaat deelnemingen</i>	-	-	-	-
<i>Activering rente 2012 en 2013</i>	-	224	-	224
<i>Desinvesteringen</i>	-	-	-52	-52
<i>Waardeverminderingen</i>	-	-2.612	-	-2.612
<i>Totaal mutaties</i>	627	-2.388	-52	-1.813
31 december 2013				
<i>Boekwaarde</i>	1.139	2.612	78	3.829

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, de overige latenties tegen nominale waarde.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 6% en hebben een gemiddelde looptijd van 16,5 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 0,4 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 0,7 miljoen.

Van de compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Onder leningen u/g zijn begrepen leningen aan het WoonInvesteringsFonds ter grootte van € 5 mln. Doel van dit fonds is het verschaffen van liquiditeiten ten behoeve van herstructurering en huisvesting van bijzondere doelgroepen van minder draagkrachtige corporaties. Het betreft een deelname van 50 certificaten à € 0,10 mln. met een vaste rente van 2,25% met valutadatum 1 december. Gezien de huidige financiële situatie van het WIF heeft Bergopwaarts de verwachting dat het WIF niet in staat zal zijn de rente over 2012 en 2013 en de toekomstige aflossing volledig terug te betalen. Op basis van de verwachtingen van de financiers betrokken bij het WIF heeft Bergopwaarts besloten om de openstaande vorderingen met 50% af te waarderen.

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen, wordt jaarlijks verminderd met de door de SRE beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

5 Voorraden

	31 december 2013	31 december 2012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.808	6.403
	<u>2.808</u>	<u>6.403</u>

De voorraden zijn niet met een stil pandrecht bezwaard als zekerheid voor de kredietverlening door de bankier.

6 Onderhanden projecten

	31 december 2013			31 december 2012		
	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal	Gerealiseerde projectopbrengsten en -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten en -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal
Garage de Wit	-	-	-	-	-128	-128
Het Klavier	-	-	-	309	-	309
Totaal	-	-	-	<u>309</u>	<u>-128</u>	<u>181</u>

Het saldo van de onderhanden projecten waarbij de totaal gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

7 Vorderingen

	31 december 2013	31 december 2012
Huurdebiteuren	315	252
Gemeenten	-	7
Overige vorderingen	5.631	3.372
Overlopende activa	580	1.059
	<u>6.526</u>	<u>4.690</u>

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Huurdebiteuren

	31 december 2013	31 december 2012
Huurdebiteuren	675	682
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-360	-430
Totaal huurdebiteuren	<u>315</u>	<u>252</u>

Het achterstandspercentage uitgedrukt in de brutohuur van december op jaarbasis bedraagt 0,82 (2012: 0,63).

De dotatie in de voorziening dubieuze debiteuren is gebaseerd op het totaal van zittende huurders (10%), vertrokken huurders (75%) en huurders in de schuldsanering (100%).

Onder de huurdebiteuren zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

<i>Gemeenten</i>			
		31 december 2013	31 december 2012
<i>Bijdrage ineens woningaanpassingen</i>		-	-
<i>Termijnen nieuwbouwprojecten</i>		-	6
<i>Overigen</i>		-	1
<i>Totaal gemeenten</i>		-	7

<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>			
		31 december 2013	31 december 2012
<i>Omzetbelasting</i>		-	878
<i>Vennootschapsbelasting</i>		-	779
<i>Loonbelasting en premies sociale verzekeringen</i>		-	-141
<i>Totaal gemeenten</i>		-	1.516

<i>Overige vorderingen</i>			
		31 december 2013	31 december 2012
<i>Debiteuren</i>		5.615	1.818
<i>Overige</i>		16	38
<i>Totaal overige vorderingen</i>		5.631	1.856

Onder overige vorderingen zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

<i>Overlopende activa</i>			
		31 december 2013	31 december 2012
<i>Vooruitbetaalde kosten</i>		-	244
<i>Nog te ontvangen posten</i>		-	193
<i>Vooruit betaalde interest en aflossing leningen</i>		478	556
<i>Afrekening Duwo</i>		56	60
<i>Overige</i>		46	6
<i>Totaal overlopende activa</i>		580	1.059

Onder overlopende activa zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

8 Liquide middelen

		31 december 2013	31 december 2012
<i>Direct opvraagbaar</i>			
<i>Kas/bank/giro</i>		1	3.581
<i>Totaal liquide middelen</i>		1	3.581

De liquide middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking van de vereniging.

9 Groepsvermogen

Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

Aandeel derden

Het verloop van het aandeel derden in geconsolideerde rechtspersonen is als volgt:

	31 december 2013	31 december 2012
<i>Stand per 1 januari</i>	142	-
<i>Correctie resultaat 2012</i>	22	-
<i>Bij: aandeel derden in winstverdeling</i>	-	142
<i>Stand 31 december</i>	164	142

Het aandeel derden heeft betrekking op het niet in eigendom zijnde deel van de aandelen van de Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.

10 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31 december 2013	31 december 2012
<i>Stand per 1 januari</i>	104	174
<i>Toekenningen</i>	-	-
<i>Toevoeging rente</i>	5	7
<i>Vrijval ten gunste van de exploitatie</i>	-49	-77
<i>Stand 31 december</i>	60	104

In de egalisatierekening zijn opgenomen de totale BWS-bijdragen, zoals deze zijn toegekend. Jaarlijks valt een gedeelte vrij dat samen met de rente ten gunste van de exploitatie wordt gebracht.

11 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Stand per 1 januari 2013	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2013
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>	1.402	2.038	-	-1.402	2.038
<i>Latente belastingverplichtingen</i>	2.102	-	-	-111	1.991
<i>Overige voorzieningen</i>	936	3.602	-	-181	4.357
<i>Boekwaarde</i>	4.440	5.640	-	-1.694	8.386

Van de voorzieningen is een bedrag van € 2,995 mln. als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de materiële vaste activa, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening.

Overige voorzieningen

In deze voorziening worden de complexen waarvan de actuele waarde negatief was opgenomen. Dit betreffen de garages. Daarnaast is een voorziening opgenomen voor de gevolgen vanuit grondposities.

12 Langlopende schulden

	31 december 2013				31 december 2012	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente- voet	Totaal	Rente- voet
<i>Schulden/leningen overheid</i>	330	-	330	4,48%	5.251	3,63%
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>	30.147	135.809	165.956	3,51%	149.444	4,32%
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	63.397	-	63.397		57.104	
<i>Overige schulden</i>	133	-	133		112	
Totaal	94.007	135.809	229.816	3,98%	211.911	4,21%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2013 bedraagt € 6,6 mln.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2013 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Krediet- instellingen	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	17.443	150.606	168.049
<i>Bij: nieuwe leningen</i>	-	18.751	18.751
<i>Af: reguliere aflossingen</i>	-12.192	-1.225	-13.417
<i>Af: extra aflossingen</i>	-	-500	-500
<i>Af: kortlopend deel 2014</i>	-4.921	-1.676	-6.597
Stand per 31 december 2013	330	165.956	166.286

Garantie

Alle leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door de gemeente Deurne.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 18,5 mln. aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,50% (2012: 3,63%). De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde liquiditeitsopslag 0,46%. Het vervalschema van de opslagherzieningen is hieronder weergegeven:

Basisrenteleningen	Hoofdsom	Opslagher- zining	Basisrente	Opslag	Te betalen tot opslagher- zining
Lening I	6.750	18-12-2017	3,452%	0,410%	3,862%
Lening II	6.750	18-12-2018	3,420%	0,440%	3,860%
Lening III	5.000	1-11-2021	3,630%	0,520%	4,150%
	18.500				

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31 december 2013	31 december 2012
1 januari		
<i>Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht</i>	57.104	55.742
	57.104	55.742
Mutaties		
<i>Verminderings / vermeerderingen</i>	7.428	3.181
<i>Afwaarderingen</i>	-1.135	-1.819
	6.293	1.362
31 december		
<i>Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht</i>	63.397	57.104
	63.397	57.104

Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

	31 december 2013	31 december 2012
1 januari		
<i>Ontvangen waarborgsommen</i>	112	88
	112	88
Mutaties		
<i>Toegevoegde waarborgsommen</i>	21	24
	21	24
31 december		
<i>Ontvangen waarborgsommen</i>	133	112
	133	112

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

13 Kortlopende schulden

	31 december 2013	31 december 2012
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	2.355	1.162
<i>Schulden aan gemeenten</i>	5.135	12.471
<i>Schulden aan leveranciers</i>	1.578	3.087
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	1.707	-
<i>Overlopende passiva</i>	6.692	4.492
Totaal	17.467	21.212

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

De volgende posten zijn onder andere onder de overlopende passiva opgenomen:

- Niet vervallen rente van geldleningen betrekking hebbend op de periode tot 31 december, is als te betalen in de balans opgenomen.
- Te verwachten investeringen van in exploitatie genomen projecten.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2013	31 december 2012
Omzetbelasting	1.994	-
Vennootschapsbelasting	-389	-
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	102	-
Totaal	1.707	-

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De gemeenten Asten, Delft en Helmond hebben de borgstelling van de leningen geheel overgedragen aan het WSW en de gemeente Deurne deels.

Bergopwaarts heeft zich verplicht aan het WSW een obligo aan te houden, 3,85% van het schuldrestant van de geborgde leningen. Deze obligo is een latente verplichting die eerst verschuldigd is nadat het vermogen van het WSW daalt beneden een percentage van 0,25% van het gegarandeerde volume.

Per 31 december 2013 wordt door het WSW een bedrag van € 168,7 mln. gegarandeerd. Het eerder genoemde obligo bedraagt per ultimo 2012 € 6,5 mln. Conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose verwacht het WSW de komende vijf jaren geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Heffing saneringsfonds

Bergopwaarts zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal € 2,8 mln. moeten afdragen aan door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodleidende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Nieuwbouwverplichtingen

In het kader van nieuwbouwprojecten is Bergopwaarts voor een totaal bedrag van € 10,5 mln. verplichtingen aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Kredietfaciliteit

Door de Rabobank is een kredietfaciliteit van € 8,0 miljoen verstrekt in rekening-courant.

Bankgarantie

Tot zekerheid van het nakomen van onze verplichting in de verwerving van grondpositie Gasthuisstraat Stiphout-zuid in Helmond is een bankgarantie afgegeven ter hoogte van € 0,5 mln. aan een drietal natuurlijke personen.

Automatisering

Bergopwaarts heeft een overeenkomst met Centric gesloten (onderhoudscontract). De looptijd van deze overeenkomst is schriftelijk overeengekomen tot eind 2014. Bergopwaarts heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de overeenkomst per 1 april 2014 te beëindigen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Bergopwaarts vormt met Vastgoed@BOW B.V., Ontwikkeling@BOW B.V., Markt@BOW B.V. en Sint Jozef@BOW B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de vereniging en de daaraan gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Verplichting inzake renovatiewerkzaamheden Bloemenwijk

Op het gebied van renovatie heeft Bergopwaarts een verplichting om in 2014 verbeteringen en onderhoud uit te voeren in de Bloemenwijk te Asten. De werkzaamheden hebben de afgelopen jaren reeds gelopen en zullen medio 2014 worden afgerond. Deze verbetering is conform de onderliggende regelgeving niet in de jaarrekening verwerkt. De verwachte kosten van deze verbetering in 2014 bedragen € 1,87 mln.

Verkoopoptie-overeenkomst

Bergopwaarts vormt met Adriaans projectontwikkeling B.V. de vennootschap onder firma Adriaans@BOW v.o.f. voor de realisatie van het project Het Klavier. Om de realisatie van de verkoopwoningen te stimuleren is een Verkoopgarantieregeling ontwikkeld. Ultimo 2013 is er nog één verkoopoptie-overeenkomst waarbij de Adriaans@BOW v.o.f. bij uitoefening van de optie zich onder voorwaarden garant stelt voor de verkoop van de woning tegen vooraf vastgestelde garantieprijs van € 0,18 mln. Deze garantieperiode vervalt uiterlijk per 11 mei 2014. De maximale exposure van de VOF is circa € 0,04 mln.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Bergopwaarts en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Bergopwaarts naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant van een vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan bedraagt ultimo 2013 de hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichting € 0,73 mln.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

14 Huuropbrengsten

	2013	2012
<i>Woningen en woongebouwen</i>	26.883	25.512
<i>Onroerende zaken niet zijnde woningen</i>	1.096	1.078
	27.979	26.590
<i>Af: huurderving wegens leegstand</i>	-371	-409
<i>huurderving wegens oninbaarheid</i>	-	-
<i>verleende kortingen ter voorkoming van leegstand</i>	-98	-117
	-469	-526
<i>Totaal huuropbrengsten</i>	27.510	26.064

De 'te ontvangen netto huur' is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 0,56 mln.
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,37 mln.
- overige mutaties in de huur hebben betrekking op woningverkoop en huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen.

15 Opbrengsten servicecontracten

	2013	2012
<i>Overige goederen, leveringen en diensten</i>	775	675
<i>Af: huurderving wegens leegstand</i>	-9	-9
<i>Totaal vergoedingen</i>	766	666

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Aanpassing van de vergoedingen alsmede oplevering nieuwbouw tot een bedrag van € 0,04 mln.
- het dervingspercentage is 1,16% (2012: 1.34%).

16 Overheidsbijdragen

	2013	2012
<i>Vrijval egalisatierekening BWS subsidie</i>	49	77
<i>Overige rijksbijdragen</i>	-	-
<i>Totaal overheids bijdragen</i>	49	77

De jaarlijkse bijdragen BWS hebben betrekking op de subsidieregeling BWS waaronder een zevental complexen zijn gebouwd. Naar verwachting wordt de laatste bijdrage in 2015 ontvangen.

17 Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2013	2012
<i>Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	-117	-175
<i>Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden projecten</i>	-117	-175

18 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>Opbrengst verkopen bestaand bezit</i>	8.425	6.985
<i>Af: direct toerekenbare kosten</i>	-434	-348
<i>Netto opbrengst verkopen bestaand bezit</i>	7.991	6.637
<i>Af: Boekwaarde verkopen bestaand bezit</i>	-7.357	-8.367
<i>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	634	-1.730

19 Overige bedrijfsopbrengsten

	2013	2012
<i>Doorberekende kostenafdelingen</i>	176	279
<i>Teruggave in verband met prorata regeling 2005 t/m 2010</i>	-	758
<i>Pro rata regeling 2013</i>	93	-
<i>Overige</i>	107	75
<i>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</i>	376	1.112

20 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie</i>	11.621	12.120
<i>Afschrijving immateriële vaste activa</i>	14	-
<i>Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	351	381
<i>Totaal Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>	11.986	12.501

21 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>Dotatie voorziening onrendabele projecten nieuwbouw</i>	700	-9.405
<i>Waardemutatie sociaal vastgoed</i>	12.997	6.522
<i>Afboeken projectkosten</i>	1.238	10.000
<i>Totaal waardeveranderingen (im)materiële vaste activa</i>	14.935	7.117

22 Lonen en salarissen

	2013	2012
<i>Bruto-salaris</i>	2.129	2.203
<i>Vakantiegeld</i>	171	179
<i>Overig</i>	39	31
<i>Totaal lonen en salarissen</i>	2.339	2.413

De salariskosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2012 licht gedaald; dit is te verklaren door de afname van het aantal functies. Het aantal FTE (42,64; gemiddeld 44,04 FTE) is afgenomen ten opzichte van 2012 (46,2).

23 Sociale lasten

	2013	2012
<i>Sociale lasten</i>	354	370

De sociale lasten zijn afhankelijk van de salarissen. Afwijkingen ontstaan door aanpassing van de premie percentages.

24 Pensioenlasten

	2013	2012
<i>Pensioenpremie</i>	430	486

De pensioenlasten zijn afhankelijk van de salarissen. Afwijkingen ontstaan door aanpassing van de premie percentages.

25 Onderhoudslasten

	2013	2012
<i>Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)</i>	696	714
<i>Onderhoudsuitgaven (cyclisch)</i>	4.578	4.863
<i>Totaal</i>	5.274	5.577

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2013	2012
<i>Planmatig onderhoud</i>	4.519	4.752
<i>Mutatie-onderhoud</i>	286	295
<i>Serviceonderhoud</i>	299	360
<i>Duwo</i>	170	170
<i>Totaal</i>	5.274	5.577

26 Leefbaarheid

	2013	2012
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	19	89
Mens gerelateerde leefbaarheid	283	294
Totaal leefbaarheid	302	383

27 Lasten servicecontracten

	2013	2012
Water en electra	192	186
Alarmeringen	8	7
Schoonhouden algemene ruimten	144	133
Huismeesteractiviteiten	38	43
Kosten warmwatervoorzieningen	293	227
Service commerciële ruimten	41	40
Tuinonderhoud	9	12
Telefoon liften	13	8
Overigen	15	7
Totaal lasten servicecontracten	753	663

28 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	377	435
Huisvestingskosten	195	191
Bestuurskosten	76	71
ICT kosten	401	412
Algemene kosten	1.015	856
Subtotaal bedrijfskosten	2.064	1.965
Heffingen		
Contributie landelijke federatie	42	47
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	1.067	99
Verhuurdersheffing	115	-
Belastingen	1.561	1.240
Verzekeringen	128	124
Subtotaal heffingen	2.913	1.510
Overige bedrijfslasten		
Kosten servicefonds	98	100
Overige exploitatielasten	640	489
Subtotaal kosten woningexploitatie	738	589
Totaal overige bedrijfslasten	5.715	4.064

De stijging van de algemene kosten in 2013 komen voort uit de inhuur van een projectmanager en de interne uren voor de implementatie van Dynamics Wonen. De overige exploitatielasten betreffen onder andere de beheerkosten van de OMO-locatie en de Beukenstraat, de beheerlasten voor de VvE's en energiekosten leegstaande woningen. Deze laatst genoemde kosten zijn inflatievolgend.

28.1 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2013	2012
<i>Controle van de jaarrekening</i>	63	55
<i>Totaal</i>	63	55

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de vereniging en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

29 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie</i>	7.670	522
<i>Waardeveranderingen commercieel vastgoed i.o. bestemd voor eigen expl.</i>	1.913	-
<i>Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	1.135	1.791
<i>Totaal</i>	10.718	2.313

30 Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering

	2013	2012
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. afschrijving</i>	6.302	7.806
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen bestaand bezit</i>	6.954	7.052
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. verbeteringen</i>	-	2.068
<i>Realisatie herwaardering a.g.v. overdracht naar commercieel vastgoed</i>	1.346	210
<i>Totaal</i>	14.602	17.136

31 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2013	2012
<i>Afboeking lening u/g WIF</i>	-2.612	-
<i>Totaal</i>	-2.612	-

32 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2013	2012
Rente financiële vaste activa		
<i>Te vorderen subsidie BWS</i>	4	7
<i>Overige financiële vaste activa</i>	113	113
Totaal opbrengst van vorderingen die tot de VA behoren en van effecten	117	120

33 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2013	2012
Rente op vorderingen		
<i>Rente op liquide middelen</i>	199	60
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	<u>199</u>	<u>60</u>

34 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2013	2012
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
<i>Rijksbijdragen</i>	-4	-7
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
<i>Leningen overheid</i>	-2.360	-888
<i>Leningen kredietinstellingen *)</i>	-6.494	-6.136
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
<i>Overige schulden</i>	-58	-47
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-8.916</u>	<u>-7.078</u>

*) De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
<i>- rentelasten van leningen met een vaste rente</i>	-6.486	-6.113
<i>- rentelasten van leningen met een variabele rente</i>	-8	-23
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	<u>-6.494</u>	<u>-6.136</u>

35 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2013	2012
<i>Acute belastingen</i>	-	-
<i>Latente belastingen per 1 januari 2013</i>	-1.590	-388
<i>Mutatie latente belastingen</i>	738	-1.202
<i>Totaal</i>	-852	-1.590
<i>De acute belastinglast is als volgt bepaald:</i>		
	2013	
<i>Resultaat voor belasting volgens geconsolideerde jaarrekening</i>		-20.198
<i>Bijzondere waardeverminderingen</i>	9.813	
<i>Afschrijvingen</i>	11.666	
<i>Tijdelijke verschillen</i>	2.714	
<i>Fiscale verliescompensatie</i>	-	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		18.765
<i>Belastbaar bedrag</i>		-1.433
<i>Verschuldigde winstbelasting</i>		-

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

36 Aandeel derden in het resultaat

	2013	2012
<i>Duurzame Energie de Eeuwsels BV</i>	-	22
Totaal aandeel derden in het resultaat	-	22

Overige informatie

37 Aantal werknemers

Ultimo 2013 had de corporatie 50 werknemers in dienst, zijnde 42,64 FTE (2012: 46,82 FTE). Er zijn in 2013 en 2012 geen werknemers buiten Nederland werkzaam geweest.

38 Wet Normering Topinkomens

Vanaf 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De wet is eveneens van toepassing verklaard op toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het bezoldigingsmaximum, bij een voltijds dienstverband gedurende het hele jaar, bedraagt voor 2013 € 228.599.

De bezoldiging van topfunctionarissen omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- vergoedingen.

De bezoldiging van de topfunctionarissen in 2013 is in onderstaande tabel weergegeven.

Topfunctionarissen								
Naam	Functie	Vaste bezoldiging	Vergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal bezoldiging boekjaar	Bezoldigingsmaximum	Duur dienstverband in dagen	Omvang dienstverband (parttime factor)
<u>Toeziethouders</u>								
A.E.M. Blokker	RvC - voorzitter	13.500	125		13.625	17.145	365	100,00%
M.C.M. Dams	RvC - vice-voorzitter	9.900	145		10.045	11.430	365	100,00%
J. Feuerriegel	RvC - lid	9.000	170		9.170	11.430	365	100,00%
F.H.P. Gielgens	RvC - lid	9.000	602		9.602	11.430	365	100,00%
S.G.C.F. Warmoeskerken	RvC - lid	9.000	144		9.144	11.430	365	100,00%
<u>Leiding</u>								
C.W.J. Theuws	Directeur-bestuurder	118.524		26.934	145.458	228.599	365	100,00%
M.J.C. Kieft	Manager Wonen	65.348		16.548	81.896	228.599	365	100,00%
T.M. Liebers-van Rooy	Manager Bedrijfsvoering	73.559		17.352	90.911	228.599	365	100,00%

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Bergopwaarts herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

2.7 Enkelvoudige jaarrekening

(na voorgestelde resultaatbestemming x € 1.000)

VASTE ACTIVA	Ref.	31 december 2013		31 december 2012	
		€	€	€	€
Immateriële vaste activa					
Software en website	39		473		-
Materiële vaste activa	40				
Sociaal vastgoed in exploitatie		336.756		348.800	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.889		17.726	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		8.187		8.277	
			357.832		374.803
Vastgoedbeleggingen	41				
Commercieel vastgoed in exploitatie		23.640		26.062	
Onroerende zaken verkocht onder Voorwaarden		59.783		54.057	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		490		3.736	
			83.913		83.855
Financiële vaste activa	42				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		226		195	
Latente belastingvordering		1.139		512	
Leningen u/g		2.612		5.000	
Te vorderen BWS subsidies		78		130	
			4.055	130	5.837
Som der vaste activa			446.273		464.495
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorraden	43				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-		-	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		1.458		4.993	
			1.458		4.993
Onderhanden projecten	44		-		195
Vorderingen	45				
Huurdebiteuren		315		252	
Gemeenten		-		7	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.073		1.820	
Overige vorderingen		5.587		2.284	
Overlopende activa		539		992	
			7.514		5.355
Liquide middelen	46		1		2.579
Som der vlottende activa			8.973		13.122
			455.246		477.617

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013

(x € 1.000)

	Ref.	2013 €	2012 €
Bedrijfsopbrengsten			
<i>Huuropbrengsten</i>		27.510	26.064
<i>Opbrengsten servicecontracten</i>	52	712	666
<i>Overheidsbijdragen</i>		49	77
<i>Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten</i>	53	-224	-64
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>		634	-1.730
<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i>	54	293	1.069
		28.974	26.082
Bedrijfslasten			
<i>Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>	55	11.937	12.501
<i>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>		14.935	7.117
<i>Lonen en salarissen</i>		2.339	2.413
<i>Sociale lasten</i>		354	370
<i>Pensioenlasten</i>		430	486
<i>Onderhoudslasten</i>		5.274	5.577
<i>Leefbaarheid</i>		302	383
<i>Lasten servicecontracten</i>	56	709	663
<i>Overige bedrijfslasten</i>	57	5.677	3.992
		41.957	33.502
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58	10.733	2.299
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering		14.602	17.136
<i>Waardeveranderingen van financiële activa en van effecten</i>		-2.612	-
<i>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		117	120
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	59	207	145
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>	60	-8.891	-7.077
Saldo financiële baten en lasten		-11.179	-6.812
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-20.293	605
<i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</i>		738	-1.202
<i>Resultaat deelnemingen</i>	61	95	-218
Resultaat na belastingen		-19.460	-815

2.9 Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)

Bergopwaarts heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 2.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de in paragraaf 2 en verder opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

39 Immateriële vaste activa

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 1 in de geconsolideerde jaarrekening.

40 Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	216.595	27.179	10.119	253.893
<i>Herwaarderingen</i>	174.707	-	-	174.707
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-42.502	-9.453	-1.842	-53.797
<i>Boekwaarden per 31 december 2012</i>	348.800	17.726	8.277	374.803
<i>Effecten stelselwijziging</i>	-	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2013	348.800	17.726	8.277	374.803
Mutaties 2013				
<i>Investerings</i>	1.007	12.905	229	14.141
<i>Desinvesterings</i>	-3.004	-858	-71	-3.933
<i>Herwaardering</i>	10.828	-	-	10.828
<i>Afschrijvingen</i>	-11.992	-	-301	-12.293
<i>Afschrijvingen desinvesterings</i>	371	-	52	423
<i>Waardeverminderingen</i>	-23.603	-1.916	-	-25.519
<i>Terugneming van waardeverminderingen</i>	4.046	-	-	4.046
<i>Aankoop van Ontwikkeling@BOW B.V.</i>	-	2.818	-	2.818
<i>Overboekingen</i>	10.303	-17.786	-	-7.483
Totaal mutaties	-12.044	-4.837	-90	-16.971
31 december 2013				
<i>Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen</i>	240.341	13.910	10.278	264.529
<i>Herwaarderingen</i>	153.585	-	-	153.585
<i>Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen</i>	-57.170	-1.021	-2.091	-60.282
Boekwaarden per 31 december 2013	336.756	12.889	8.187	357.832

41 Vastgoedbeleggingen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 3 in de geconsolideerde jaarrekening.

42 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Deel- nemingen in groepsmaatsc happijen	Latente belastingvorde ring	Leningen u/g	Te vorderen BWS subsidies	Totaal
1 januari 2013					
<i>Boekwaarde</i>	195	512	5.000	130	5.837
Mutaties 2013					
<i>Investerings</i>	-	627	-	-	627
<i>Correctie resultaat 2012</i>	31	-	-	-	31
<i>Activering rente 2012 & 2013</i>	-	-	223	-	223
<i>Resultaat deelnemingen</i>	-	-	-	-	-
<i>Desinvesteringen</i>	-	-	-	-52	-52
<i>Waardeverminderingen</i>	-	-	-2.611	-	-2.611
<i>Totaal mutaties</i>	31	627	-2.388	-52	-1.782
31 december 2013					
<i>Boekwaarde</i>	226	1.139	2.612	78	4.055

Voor de deelnemingen met een negatief eigen vermogen zal een voorziening voor het eigen vermogen worden gevormd.

Deelnemingen

Aandeelhouder	Deelneming	Vestigingsplaats	Belang	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31-12-2013
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Vastgoed@BOW B.V.	Deurne	100%	123	-/-375
Woningbouwvereniging Bergopwaarts	Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.	Helmond	57,9%	-/-7	219
Vastgoed@BOW B.V.	Ontwikkeling@BOW B.V.	Deurne	100%	135	-/-352
Vastgoed@BOW B.V.	Markt@BOW B.V.	Deurne	100%	-/- 5	15
Vastgoed@BOW B.V.	St.Jozef@BOW B.V.	Deurne	100%	-/- 2	3
Ontwikkeling@BOW B.V.	Adriaans@BOW VOF	Helmon	50%	35	983

43 Voorraden

	31 december 2013	31 december 2012
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	-	-
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</i>	1.458	4.993
	1.458	4.993

44 Onderhanden projecten

	31 december 2013			31 december 2012		
	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen > 0	Gerealiseerde projectopbrengsten -/- verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen < 0	Totaal
Het Klavier	-	-	-	195	-	195
Totaal	-	-	-	195	-	195

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

45 Vorderingen

Voor een nadere toelichting van de posten huurdebiteuren en vordering gemeenten wordt verwezen naar referentie 7 in de geconsolideerde jaarrekening.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31 december 2013	31 december 2012
Rekening-courant Vastgoed@BOW B.V.	1.420	2.261
Voorziening deelneming	-347	-441
Totaal vordering groepsmaatschappijen	1.073	1.820

Over het gemiddelde saldo van de rekening-courantverhoudingen wordt 0,593% rente per jaar berekend (in 2012: 1,937%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Negatieve vermogenswaarde deelneming

De negatieve vermogenswaarde van Vastgoed@BOW B.V. voorzien en in mindering gebracht op de openstaande vordering die Bergopwaarts heeft op de deelneming. Bergopwaarts heeft een aansprakelijkheid afgegeven ten aanzien van deze deelneming en staat daarmee in voor de schulden van deze deelneming.

Overige vorderingen

	31 december 2013	31 december 2012
Debiteuren	5.572	534
Overige	15	37
Totaal overige vorderingen	5.587	571

Onder overige vorderingen zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2013	31 december 2012
Omzetbelasting	-	1.075
Vennootschapsbelasting	-	779
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	-	-142
Totaal overige vorderingen	-	1.712

Overlopende activa

	31 december 2013	31 december 2012
Vooruitbetaalde kosten	-	244
Nog te ontvangen posten	-	125
Vooruit betaalde interest en aflossing leningen	478	556
Afrekening Duwo	56	60
Overige	5	7
Totaal overlopende activa	539	992

Onder overlopende activa zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

46 Liquide middelen

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 8 in de geconsolideerde jaarrekening.

47 Eigen vermogen

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31 december 2013	31 december 2012
Stand per 31 december	240.788	227.594
Correctie resultaat deelnemingen 2012	30	-
Stand per 1 januari	240.818	227.594
Uit resultaatbestemming	-19.460	-815
Overige mutaties	-21.122	14.009
Stand 31 december	200.236	240.788

Overeenkomstig de statuten van Bergopwaarts dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woningwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

De overige mutaties hebben betrekking op mutaties in de herwaardering van het bezit welke rechtstreeks via het vermogen worden geadministreerd.

Ultimo 2013 is in totaal € 154,1 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2012: € 174,7 mln.). In 2013 € 18,1 mln. onttrokken wegens realisatie (waarvan € 6,3 mln. door afschrijvingen, € 6,9 mln. door verkoop van vastgoed, € 1,3 mln. door overdracht naar commercieel; € 1,6 mln. door verbeteringen en € 1,8 mln. door verwijderen van beheerpanden uit bedrijfswaarde en splitsing van bezit), en € 3,1 mln. toegevoegd wegens herwaarderingen ten laste van het eigen vermogen.

48 Egalisatierekening

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar referentie 10 in de geconsolideerde jaarrekening.

49 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Stand per 1 januari 2013	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2013
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>	1.402	2.038	-	-1.402	2.038
<i>Latente belastingverplichtingen</i>	2.102	-	-	-111	1.991
<i>Overige voorzieningen</i>	936	3.581	-	-181	4.336
<i>Boekwaarde</i>	4.440	5.619	-	-1.694	8.365

50 Langlopende schulden

Voor een nadere toelichting van de posten verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en overige schulden wordt verwezen naar referentie 16 in de geconsolideerde jaarrekening

	31 december 2013				31 december 2012	
	Looptijd langer dan 1 jaar	Looptijd langer dan 5 jaar	Totaal	Rente-voet	Totaal	Rente-voet
<i>Schulden/leningen overheid</i>	330	-	330	4,48%	5.251	3,63%
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>	29.960	135.338	165.298	3,51%	149.087	4,32%
<i>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	63.397	-	63.397		56.669	
<i>Overige schulden</i>	133	-	133		112	
<i>Totaal</i>	93.820	135.338	229.158	3,98%	211.119	4,21%

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2013 bedraagt € 6,2 mln.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2013 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen Overheid	Leningen Krediet-instellingen	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2013</i>	17.443	150.217	167.660
<i>Bij: nieuwe leningen</i>	-	18.000	18.000
<i>Af: reguliere aflossingen</i>	-12.192	-1.130	-13.322
<i>Af: extra aflossingen</i>	-	-500	-500
<i>Af: kortlopend deel 2014</i>	-4.921	-1.288	-6.209
<i>Stand per 31 december 2013</i>	330	165.298	165.629

Garantie

Alle leningen zijn gegarandeerd door het WSW of door de gemeente Deurne.

51 Kortlopende schulden

	31 december 2013	31 december 2012
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	2.396	1.130
<i>Schulden aan gemeenten</i>	5.135	12.471
<i>Schulden aan leveranciers</i>	1.559	3.116
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	1.723	-
<i>Overlopende passiva</i>	6.614	4.449
Totaal	17.427	21.166

Onder kortlopende schulden zijn geen posten opgenomen die een looptijd langer dan één jaar hebben.

Onder de schulden aan kredietinstellingen en gemeenten is onder andere de aflossing opgenomen die het komende jaar contractueel verschuldigd is.

De volgende post is onder andere onder de overlopende passiva opgenomen:

- Niet vervallen rente van geldleningen betrekking hebbend op de periode tot 31 december, is als te betalen in de balans opgenomen.
- Te verwachten investeringen van in exploitatie genomen projecten.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 december 2013	31 december 2012
<i>Omzetbelasting</i>	2.010	-
<i>Vennootschapsbelasting</i>	-389	-
<i>Loonbelasting en premies sociale verzekeringen</i>	102	-
Totaal	1.723	-

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

Voor zover de toelichting niet afwijkt van de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwijzen wij naar deze toelichtingen.

52 Opbrengsten servicecontracten

	2013	2012
<i>Overige goederen, leveringen en diensten</i>	721	675
<i>Af: huurderving wegens leegstand</i>	-9	-9
Totaal vergoedingen	712	666

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- Aanpassing van de vergoedingen alsmede oplevering nieuwbouw tot een bedrag van € 35.000.
- het dervingspercentage is 1,25% (2012: 1.34%).

53 Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

	2013	2012
<i>Mutatie vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	-224	-64
Totaal wijzigingen in vastgoed bestemd voor verkoop en onderhanden projecten	-224	-64

54 Overige bedrijfsopbrengsten

	2013	2012
<i>Doorberekende kostenafdelingen</i>	180	284
<i>Teruggave in verband met prorata regeling 2005 t/m 2010</i>	-	758
<i>Overige</i>	113	27
<i>Totaal overige bedrijfsopbrengsten</i>	293	1.069

55 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie</i>	11.572	12.120
<i>Afschrijving immateriële vaste activa</i>	14	-
<i>Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	351	381
<i>Totaal Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</i>	11.937	12.501

56 Lasten servicecontracten

	2013	2012
<i>Water en electra</i>	192	186
<i>Alarmeringen</i>	8	7
<i>Schoonhouden algemene ruimten</i>	144	133
<i>Huismeesteractiviteiten</i>	38	43
<i>Kosten warmwatervoorzieningen</i>	249	227
<i>Service commerciële ruimten</i>	41	40
<i>Tuinonderhoud</i>	9	12
<i>Telefoon liften</i>	13	8
<i>Overigen</i>	15	7
<i>Totaal lasten servicecontracten</i>	709	663

57 Overige bedrijfslasten

	2013	2012
<i>Bedrijfskosten</i>		
<i>Overige personeelskosten</i>	377	434
<i>Huisvestingskosten</i>	196	191
<i>Bestuurskosten</i>	76	71
<i>ICT kosten</i>	401	412
<i>Algemene kosten</i>	979	780
<i>Subtotaal bedrijfskosten</i>	2.029	1.888
<i>Heffingen</i>		
<i>Contributie landelijke federatie</i>	42	47
<i>Saneringssteun</i>	1.067	99
<i>Verhuurdersheffing</i>	115	-
<i>Belastingen</i>	1.561	1.240
<i>Verzekeringen</i>	126	124
<i>Subtotaal heffingen</i>	2.911	1.510
<i>Woningexploitatie</i>		
<i>Kosten servicefonds</i>	97	100
<i>Overige</i>	640	494
<i>Subtotaal kosten woningexploitatie</i>	737	594
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	5.677	3.992

58 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie</i>	7.670	522
<i>Waardeveranderingen commercieel vastgoed i.o. bestemd voor eigen expl.</i>	1.913	-
<i>Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	1.150	1.777
<i>Totaal</i>	10.733	2.299

59 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2013	2012
Rente op vorderingen		
<i>Rente op vorderingen van groepsmaatschappijen</i>	11	86
<i>Rente op liquide middelen</i>	196	59
Totaal andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	207	145

60 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2013	2012
Rentelasten		
<i>Toegevoegde rente egalisatie rekeningen:</i>		
<i>Rijksbijdragen</i>	-4	-7
<i>Toegevoegde rente voorzieningen:</i>		
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
<i>Leningen overheid</i>	-2.360	-888
<i>Leningen kredietinstellingen</i>	-6.473	-6.136
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
<i>Overige schulden</i>	-54	-46
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-8.891	-7.077

61 Resultaat deelnemingen

	2013	2012
<i>Beheerstichting Bergopwaarts</i>	-	-1
<i>Vastgoed@BOW B.V.</i>	95	-187
<i>Duurzame Energie de Eeuwsels B.V.</i>	-	-30
Totaal resultaat deelnemingen	95	-218

3. Ondertekening van de jaarstukken

Deurne, ... april 2014
Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Directie,

.....
De heer C.W.J. Theuws

Raad van Commissarissen,

.....
Mevrouw drs. A.E.M. Blokker

.....
De heer mr. M.C.M. Dams

.....
De heer drs. J.E. Feuerriegel

.....
De heer drs. S.G.C.F. Warmoeskerken

.....
De heer ir. F.H.P. Gielgens MRE

4. Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat ter grootte van € 19,4 mln. is in mindering gebracht op de overige reserves.

5. Bijlage kerncijfers

Boekjaar	2013	2012	2011	2010	2009
Aantal verhuureenheden (VHE)					
In eigendom	4.636	4.533	4.517	4.519	4.541
In eigendom in gemeente Delft	129	129	129	129	129
Kamerverhuur	88	82	12	15	15
Garages	133	90	80	81	71
Zakelijke ruimte	40	14	6	16	14
Woningen in beheer	8	8	8	5	5
Standplaatsen in eigendom *	55	32	30	32	45
Woonwagens in eigendom	26	24	29	30	12
Bedrijfspanen in beheer	1	1	1	-	-
Overig onroerend goed	2	2	2	-	-
Totaal aantal verhuureenheden	5.118	4.915	4.814	4.827	4.832
Huurklasse (aantal VHE's) **					
Goedkope huur	677	785	964	1.064	1.109
Betaalbare huur	3.505	3.454	3.507	3.484	3.506
Dure huur	752	561	246	182	132
In het boekjaar					
Verkocht (woningen)	76	50	49	99	37
Gesloopt	-	-	-	-	17
In aanbouw	64	142	37	56	102
Opgeleverd	152	52	37	99	174
Aangekocht	24	10	-	4	-
Overig	-	-	2	-9	-
Vastgoedwaarde (bedragen x € 1.000.000)					
Bedrijfswaarde	371	379	358	322	308
WOZ waarde	865	965	983	1.003	982
Personeelsbezetting (in FTE)					
Directie/bestuur	1,00	1,00	2,00	2,00	5,70
Wonen	18,34	16,78	17,89	16,50	18,20
Vastgoed	7,30	11,16	10,17	12,60	12,70
Bedrijfsvoering	16,00	17,88	18,16	16,00	17,70
Totaal	42,64	46,82	48,22	47,10	54,30
Verhuur en incasso					
Woningzoekenden	1.220	1.147	1.198	1.311	1.518
Toegewezen met urgentie	17	25	28	32	36
Verhuringen (nieuwe huurcontracten)	464	351	303	348	367
Huurmatiging	957	1.003	1.058	1.110	1.139
Huurachterstand (% huur december x 12)	0,82%	0,63%	0,75%	1,27%	0,98%
Huurderving (% jaarhuur)	1,67%	2,24%	2,58%	2,09%	1,41%
* Als gevolg van een administratieve correctie is het aantal in 2013 gewijzigd					
** Afgelopen jaren zijn de grenzen gewijzigd, maar de klassen zijn hetzelfde gebleven					

Boekjaar	2013	2012	2011	2010	2009
Continuïteit					
Liquiditeit	0,53	0,70	0,60	1,62	1,01
Solvabiliteit (EV / TV)	43,94	50,34	49,87	44,75	41,03
Rendement	-4,38%	-0,18%	-0,24%	6,70%	2,20%
Interest dekking ratio	1,57	2,02	1,65	1,38	1,15
Debt Service Coverage Ratio	1,26	1,30			
Loan to value	46,34%	44,51%	44,05%	49,10%	46,41%
Dekkingsratio	19,50%	18,23%			
Rentabiliteit Eigen Vermogen	-9,71%	-0,34%	-0,46%	14,91%	5,19%
Rentabiliteit Totaal Vermogen	-2,26%	1,34%	1,40%	8,71%	4,20%
Onderhoud woningbezit					
Serviceonderhoud per vhe	81	96	90	60	112
Mutatieonderhoud per vhe	57	60	58	47	76
Planmatig onderhoud per vhe	907	981	1.418	1.158	953
Overige kengetallen					
Beheernorm per woning (*1)	1.484	1.337	1.271	1.245	1.310
Koopgarantwoningen verkocht	66	36	43	89	29
Aantal meldingen overlast	423	482	524	489	592
Aantal adressen overlast	268	262	307	319	328
Ziekteverzuim personeel	2,50%	5,60%	6,60%	3,30%	4,40%
*1) Vanaf 2011 op basis van CFV systematiek					

Afkortingenlijst

Afkorting	Titel	Toelichting
ICR	Interest Coverage Ratio	ratio die aangeeft of de rente betaald kan worden
DSCR	Debt Service Coverage Ratio	ratio die aangeeft of de rente en aflossing betaald kan worden
LTV	Loan to value	ratio die aangeeft of er teveel vreemd vermogen is
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Sectorinstituut voor borging van de leningen
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting	Financieel extern toezichthouder
dVi	De VerantwoordingsInformatie	Jaarlijkse verantwoording aan CFV en WSW
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector	Wetgeving voor de sociale huursector

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur van Woningbouwvereniging Bergopwaarts

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Woningbouwvereniging Bergopwaarts te Deurne gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Bergopwaarts per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013, in alle van materieel belang zijnde aspecten, voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Amsterdam, 24 april 2014
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door H.H. Bröring RA